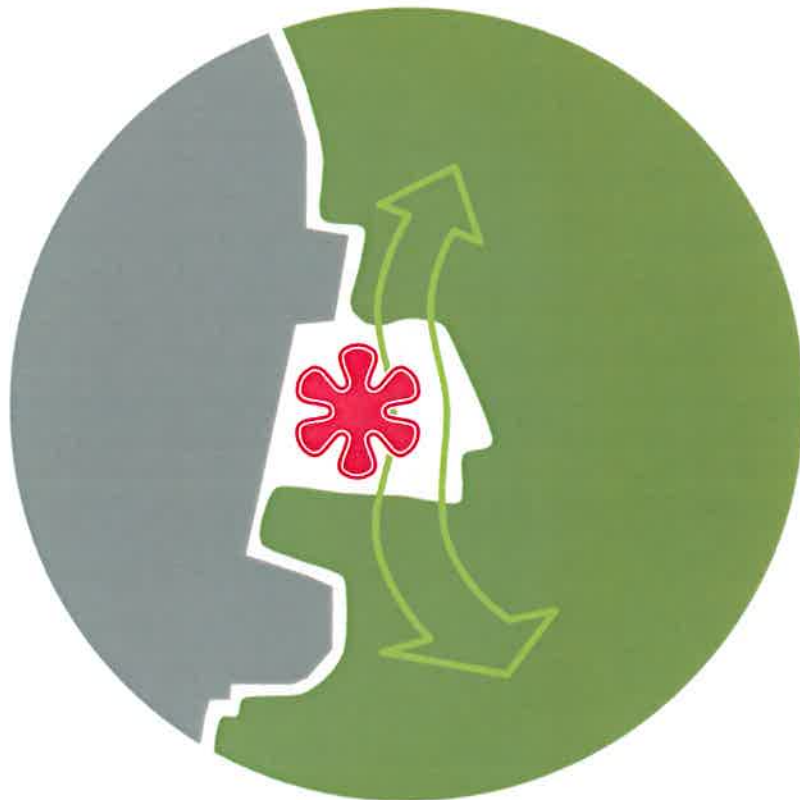


Concept masterplan Anna's Hoeve 28.06.2012





Green, green, grass of home

The old home town looks the same

As I step down from the train

And there to meet me is my mama and papa

Down the road I look and there runs Mary

Hair of gold and lips like cherries

It's good to touch the green, green grass of
home

Yes, they'll all be there to meet me,

All creatures smiling sweetly

It's good to touch the green, green, grass of
home

Green, green, grass of home

Met 'green, green, grass of home' brengt Tom Jones het heerlijke gevoel van thuiskomen onder woorden. Landschap en groen hebben een veel groter aandeel in de ruimtelijke identiteit van een stad, dorp of buurt dan vaak gedacht wordt. Allerlei beroemde toeristische steden en plekken danken hun aantrekkingskracht aan hun ligging in, of aan een bijzonder landschap. Hiervan zijn Venetië, Kaapstad en San Sebastian maar ook Giethoorn, Wassenaar en Schiermonnikoog, tussen tal van bekende en onbekende dorpen en steden, enkele voorbeelden.

Hilversum is net als bovenstaande steden en dorpen prachtig gesitueerd te midden van bijzondere landschappen. Hilversum wordt omringd door diverse natuurgebieden die grotendeels in eigendom zijn van het Goois natuurreservaat. Dit unieke landschap vormt één van de belangrijkste kernkwaliteiten van Hilversum. In het beëindigingplan van Dudok kregen de stadsranden al bijzondere aandacht om zo de relatie tussen stad en landschap te versterken. Hij maakte zowel visuele als fysieke verbindingen tussen stad en landschap, waarmee aantrekkelijke routes ontstonden naar de groene gebieden rondom de stad.

Voortbordurend op Dudok's visie en the 'green, green grass of home' presenteren wij u het concept masterplan voor de ontwikkeling van het plangebied Anna's Hoeve. Een bijzondere locatie aan de oostzijde van Hilversum gelegen op de overgang tussen stad en diverse natuurgebieden.

Inhoud

Green, green, grass of home	3
Inleiding	7
Open stedenbouw	7
Kleine ontwikkel eenheid	8
Sterk openbaar raamwerk	8
Concept	11
Van drie optimalisaties naar concept masterplan	11
Openbaar raamwerk	15
Sterk openbaar raamwerk	15
Groenstructuur	15
Ontsluiting auto	21
Groen op bouwveld	23
Parkeren	23
Langzaamverkeer	27
Duurzaamheid in materialisatie	28
Uitgeefbare bouwvelden	43
Maximalisatie van de differentiatie	43
Bouwveldmaat	45
Aantal en oppervlakte	45
Bouwhoogte	47
Programma	48
Masterplan financieel	48
1/3 betaalbaar	53
Architectuur	56
Duurzaamheid	63
Duurzaamheid – DPL score	61
Sturen in duurzaamheid door gemeente	62
Terugkoppeling uitgangspunten	65
Bouwvlak / bouwvelop	

Inleiding

Open stedenbouw

De Nederlandse ruimtelijke ordening kent een sterke traditie in planning en maakbaarheid. Met de economische crisis, veranderende rol van de overheid, de privatisering van de corporaties en de emancipatie van bewoners tot woonconsumenten is er een geheel nieuwe situatie ontstaan waarin de toekomst minder maakbaar is.

Bij stedelijke transformatieprocessen was een radicale make-over met een behoorlijke schaalvergroting de laatste jaren het patroon. Inmiddels weten we dat schaalvergroting op termijn uiteindelijk leidt tot verarming van functionele diversiteit. Ruimtelijk, maar ook financieel hebben grootschalige ingrepen niet de flexibiliteit om in te spelen om de continu veranderende vraag en geen partij wil- en durft nu een langdurig financieel committent aan te gaan. Vanaf een eerste schets wordt naar het eindbeeld toegewerkt en de proces- en financiële afspraken zijn hier een weerspiegeling van. Deze manier van werken is niet meer geschikt als stedenbouwkundig instrumentarium. Het bereiken van het beoogde eindbeeld markeert de overgang van een project van ontwikkelingsstadium naar het gebruiksstadium. Organisaties uit het ontwikkelingstraject worden op het moment van ingebruikname meestal vrijgesteld van de verantwoordelijkheid voor (duurzame) kwaliteit op de lange termijn. Een in alle opzichten gemaximaliseerd ontwerp blijkt opeens onveranderbaar en niet toekomstvast.

Maakbaarheid, dat afdwingbaar is, dient plaats te maken voor haalbaarheid wat in de praktijk mogelijk is. Het plan dat naar één enkel eindbeeld streeft wordt vervangen door de optimale ontwerp- en ontwikkelingsstrategie waarin de context en alle participanten tot hun recht kunnen komen. Met open stedenbouw kunnen de kwaliteiten van ruimtelijke improvisatie gecombineerd worden met uitdagende, tijdloze plannen.

Het is belangrijk om altijd vanuit de vraag de programmatische en ruimtelijke invullingen te kunnen sturen. Een ontwikkelingsproces moet hiervoor flexibel en accuraat zijn. Voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve zijn we daarom op zoek gegaan naar een strategie waarbij nieuwe functies in hun eigen tempo kunnen worden toegevoegd en ruimte wordt ingebouwd voor onverwachte ontwikkelingen. Anna's Hoeve wordt een ontwikkeling waarin het dwangmatig naar een eindbeeld toewerken is vervangen door het denken in kleine behapbare ontwikkelseenheden die afzonderlijk afgerond kunnen worden. Er wordt ingezet op een plan dat veel mogelijk maakt en daardoor kan inspelen op de markt. De uiteindelijke plankwaliteit en haalbaarheid wordt hiermee vergroot.

Kleine ontwikkelings eenheid

Een kleinere ontwikkelings eenheid maakt een grote variatie aan opdrachtgeverschap mogelijk. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen te realiseren, is een kleinere ontwikkelings eenheid ook interessant voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en kleine ontwikkelende aannemers. De ontwikkelings eenheid moet maximale flexibiliteit en differentiatie bieden. Dit vergroot het afzettempo en maakt het mogelijk te schakelen in programma's.

Sterk openbaar raamwerk

Naast ruimte voor onverwachte of onvoorspelbare ontwikkelingen vraagt een groeiende stad tevens om een heldere en leesbare structuur waarbinnen de onderdelen op een logische wijze zijn geordend. Een kwalitatief hoogwaardig raamwerk van openbare ruimtes ordent de stad. Het versterkt de uitstraling en aantrekkingskracht van het gebied zonder dat de flexibiliteit in ontwikkeling hoeft te worden aangetast. Door een stevig raamwerk van openbare ruimtes neer te leggen, dat de ruimtelijke samenhang en continuïteit waarborgt, kan binnen de uitgeefbare bouwvelden ruimte worden geboden voor verschillende woontypologieën en programma's. Doordat de identiteit van de wijk wordt gemaakt door de openbare ruimte, kan er op de bouwvelden een gevarieerd beeld in architectuur ontstaan.

Anna's Hoeve ligt aan de oostzijde van Hilversum, op de overgang van stad en landschap. De directe omgeving biedt enorm veel kwaliteit: het stadspark Anna's Hoeve aan de zuidzijde van het plangebied, het gesaneerde natuurgebied Laarder Wasmeer aan de oostzijde en het grote natuurgebied van de Zuiderheide ten noorden van het plangebied. Daarnaast wordt op dit moment de groenstrook langs de Anthony Fokkerweg opnieuw ingericht en wordt er een recreatieve grondberg gerealiseerd.

Door gebruik te maken van de aanwezige kwaliteit in de omgeving en deze het plangebied in te trekken, ontstaat er een robuuste groenstructuur met kwalitatieve verbindingen die de wijk direct met haar omgeving en de omliggende natuurgebieden verbindt.





impressie Anna's Hoeve



recreatieberg Anna's Hoeve in aanleg

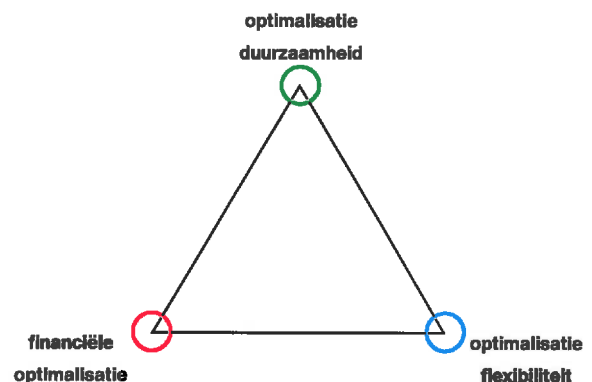
Concept

Van 3 optimalisaties naar concept masterplan

Om te komen tot een afgewogen concept masterplan waarbij alle wensen en randvoorwaarden, zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, zo goed als mogelijk vertaald worden zijn er drie optimalisaties ontwikkeld. De drie optimalisaties zijn drie uitersten die samen het speelveld aan mogelijkheden laten zien. Er is onderzocht wat de gevolgen zijn wanneer er maximaal wordt ingezet op duurzaamheid, hoge opbrengsten (financiën) of flexibiliteit. Doel van het opstellen van de drie optimalisaties was om inzichtelijk te krijgen wat de mogelijkheden en kansen voor het masterplan zijn. Daarnaast geven ze aan in hoeverre de gestelde ambities haalbaar zijn. Het was niet de bedoeling om in de vervolgstap één van deze scenario's als voorkeursalternatief te kiezen. Tegenwoordig vormen de optimalisaties een palet van mogelijkheden dat als input heeft gediend voor het concept masterplan. Voor dit concept masterplan is met name ingezet op het flexibel houden van het masterplan, maar wel op zo'n manier dat het plan financieel haalbaar is. Waar mogelijk, wordt een duurzame ontwikkeling van Anna's Hoeve gestimuleerd.

Door zo veel mogelijk bouwvelden geschikt te maken voor elke ontwikkelende partij krijgt de ontwikkeling van Anna's Hoeve een risicoprofiel dat past bij deze tijd. Er wordt niet van te voren vastgelegd waar welk type opdrachtgever kan komen, zodat het plan haar flexibiliteit behoudt om in te spelen op de markt.

De gemeente zal in het gehele proces een actieve rol moeten aannemen. Zij stelt de kaders en ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ontwikkeling van Anna's Hoeve. Vervolgens is het belangrijk om in te spelen op de aanwezige vraag. Aanwezige interesses van verschillende partijen in de beschikbare bouwvelden zal bij de gemeente gebundeld moeten worden en voorzien worden van relevante en toegankelijke informatie. Er kan een loket worden opgesteld waar de gemeente in gesprek gaat met initiatiefnemers. Een plek waar geïnteresseerden elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar in contact worden gebracht, zodat op deze manier zich ook weer nieuwe groepen kunnen vormen. Naast een fysiek loket kan een internetplatform bijdragen aan informatievoorziening en ontmoetingen.



Hier kunnen geïnteresseerden alle informatie vinden die ze nodig hebben: van masterplan tot aan processtapen en bouwveld paspoorten. Met name (C)PO-ers zullen goed begeleid moeten worden door de gemeente. De gemeente kan dit ook voor een deel uitbesteden aan een gespecialiseerde partij.

Flexibiliteit gaat samen met een grotere mate van onzekerheid over het toekomstige eindbeeld. Doordat niet precies wordt vastgelegd wat er op welk bouwveld moet gebeuren is het niet van te voren duidelijk hoe de verschillende bouwvelden eruit zullen gaan zien. Daarnaast is een aantal aspecten niet exact vast te leggen omdat er rekening gehouden moet worden met verschillende programma's. Dit betekent dat een aantal zaken gedimensioneerd zal moeten worden op het zwaarste scenario. De aanleg van de openbare ruimte en de hoeveelheid parkeerplaatsen zal enige mate van flexibiliteit moeten behouden. Ook vraagt bijvoorbeeld de aanleg van de ondergrondse infrastructuur om meer flexibiliteit dan bij de traditionele manier van ontwikkelen. Hier staat tegenover dat het masterplan de flexibiliteit behoudt om zich gedurende het ontwikkeltraject aan te passen aan de markt. Hierdoor wordt het risicoprofiel van de ontwikkeling van Anna's Hoeve verlaagd ten opzichte van een conventionele manier van ontwikkelen.

Duurzaamheid

DPL score totaal

DPL score ontwerp

Collectief groen

Financieel

Hoge opbrengsten programma

Minimale kosten onderhoud OR

Parkeren op maaiveld

Laag effect duurzaamheid op GREX

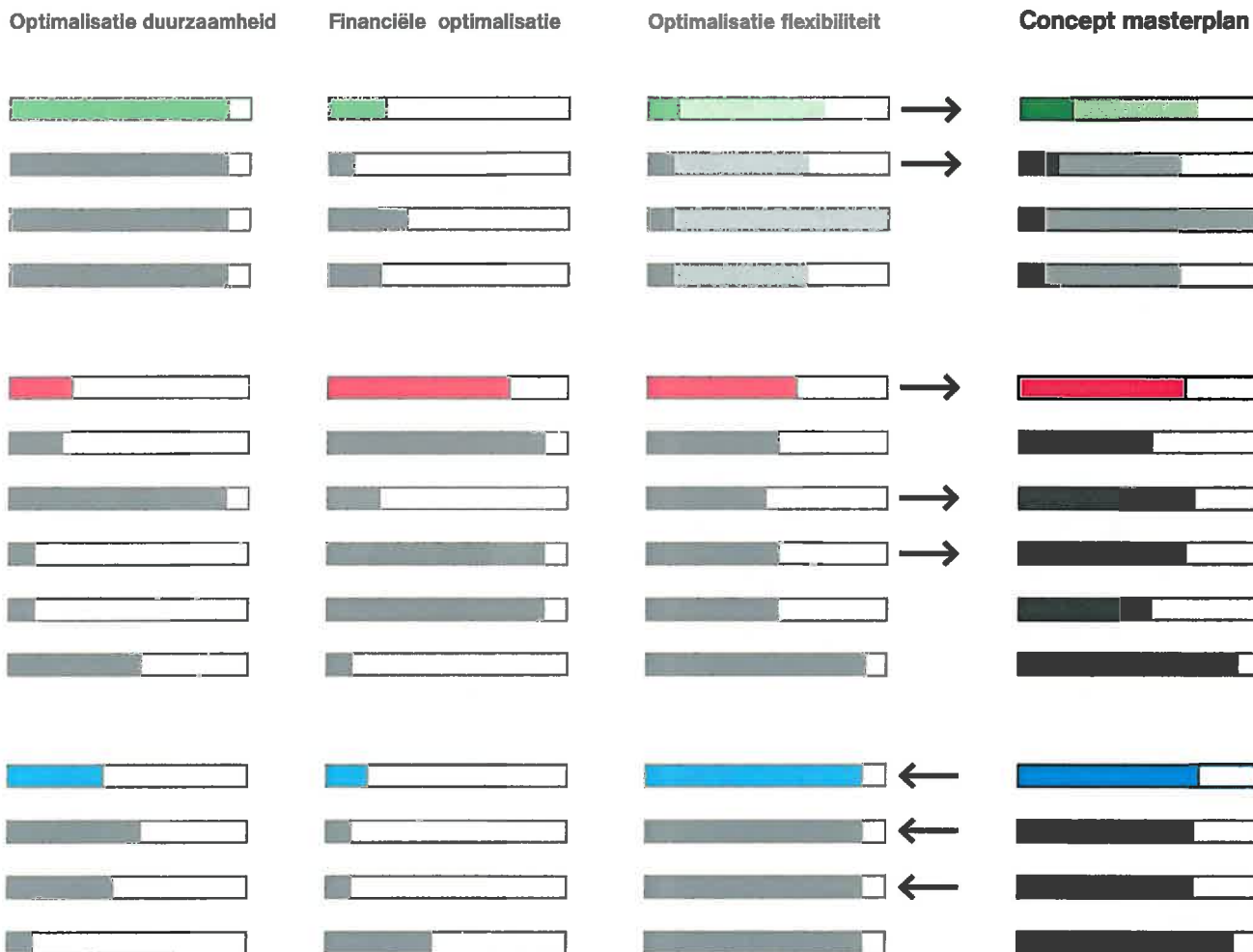
Laag risico, hoog afzettempo

Flexibiliteit

Elke kavel geschikt voor elke partij

Vrijheid in programma

Minimale bouwregels



Bovenstaand schema laat zien hoe ieder scenario scoort op de thema's duurzaamheid / financieel en flexibiliteit. Het maakt vooral inzichtelijk wat de score is buiten de eigen thematiek (bijvoorbeeld: hoeveel flexibiliteit kent het scenario duurzaamheid of wat is de financiële haalbaarheid van het scenario flexibiliteit). In de laatste kolom is weergegeven op welke onderdelen het scenario flexibiliteit is aangescherpt naar het concept masterplan.

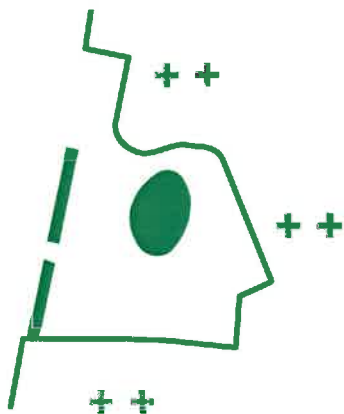


referentiebeelden natuurlijke inrichting en parkachtige plekken

1. Openbaar raamwerk

Sterk openbaar raamwerk

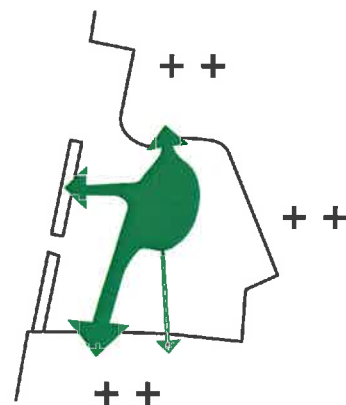
De grote mate van flexibiliteit op het bouwveld gaat samen met een grotere mate van onzekerheid over het toekomstige eindbeeld. Doordat niet precies wordt vastgelegd wat er op welk bouwveld moet gebeuren, is het niet van te voren duidelijk hoe de verschillende bouwvelden eruit zullen gaan zien. Dit vraagt om een robuust raamwerk welke de identiteit van de wijk kan dragen. Door de ligging van Anna's Hoeve op de overgang van stad en landschap is dit relatief eenvoudig te bewerkstelligen. De directe omgeving biedt enorm veel kwaliteit. Door gebruik te maken van de aanwezige kwaliteit in de omgeving en deze het plangebied in te trekken ontstaat een robuust raamwerk die de wijk direct met haar omgeving en de omliggende natuurgebieden verbindt.



landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving

Groenstructuur

De identiteit van de wijk wordt gemaakt door de openbare ruimte; een robuust raamwerk dat de eenheid van de wijk waarborgt. De gemeente kan het meest sturen in het ontwerp en de kwaliteit van het openbaar raamwerk. Het is eigendom van- en zal worden uitgevoerd door de gemeente. De openbare ruimte van Anna's Hoeve zal de uitstraling krijgen van een duurzame wijk. Zo worden de verschillende ontwikkelende partijen gestimuleerd om duurzame oplossingen te kiezen. Daarom wordt de groenstructuur zo veel mogelijk natuurlijk ingericht, zodat er een logische overgang ontstaat tussen de wijk en de natuurgebieden in de directe omgeving. Daar waar mogelijk worden bestaande bomen gehandhaafd. Een beperkt aantal plekken kan meer parkachtig



groene openbare ruimte verbinden met omliggende landschap

Openbaar raamwerk



Groenstructuur

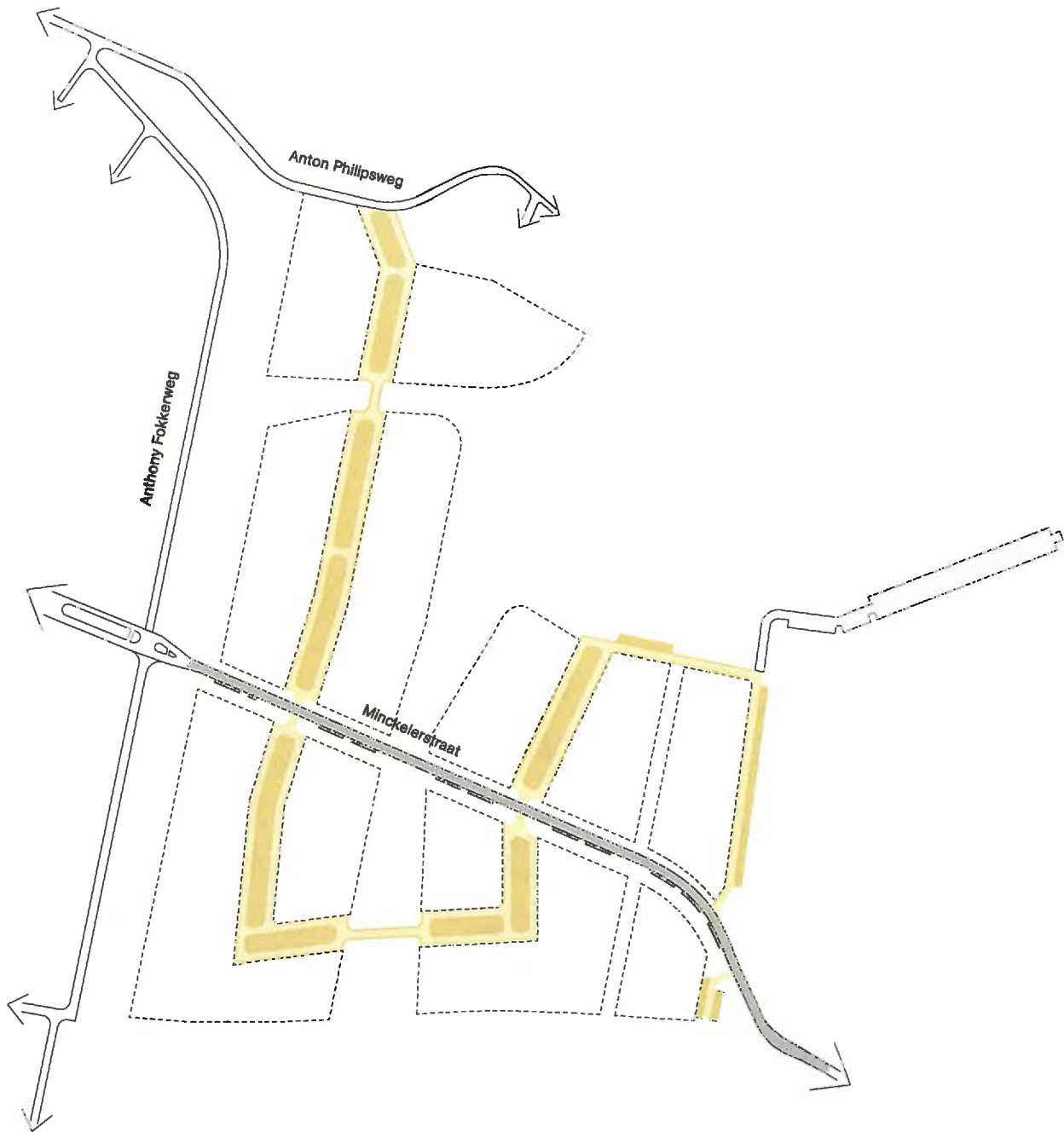


Groene openbare ruimte verbindt Anna's Hoeve met het omliggende landschap










Ontsluiting auto



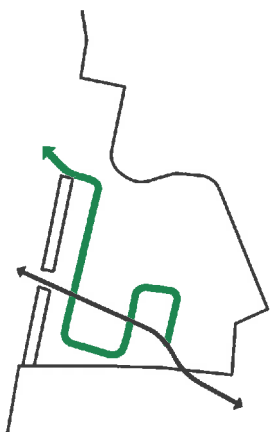
Ontsluiting auto

-  parkeren-voetpaden
-  hoofdontsluitingsslinger
-  hoofdontsluitingsweg (weg over Anna's Hoeve)
-  ontsluitingsweg-parkeren sportvelden
-  aansluiting infrastructuur omgeving

worden ingericht met speelvoorzieningen en intensiever beheer. Daar waar mogelijk zal half verharding of waterdoorlatende verharding worden toegepast en het regenwater kan zichtbaar infiltreren in de bodem door middel van wadi's. Zij hebben een natuurlijke oever, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Verder wordt gebruik gemaakt van energiezuinige led-verlichting die alleen wordt toegepast op die plekken waar het vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is.

Ontsluiting auto

De ontsluitingsstructuur van Anna's Hoeve bestaat uit een eenduidige en overzichtelijke 'slinger' door het plangebied. Aan deze ontsluitingsstructuur liggen alle autogerelateerde activiteiten waardoor de rest van het plangebied zo veel als mogelijk autovrij kan worden gelaten. De ontsluitingsstructuur takt op vier plaatsen aan op de bestaande wegenstructuur van Hilversum. Drie maal op de Minckelerstraat en één maal op de Anton Philipsweg.

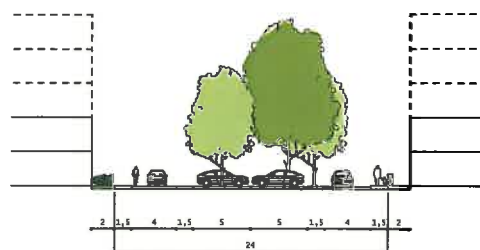


auto ontsluiting als één beweging door de wijk

Door de auto-ontsluiting en het parkeren direct aan elkaar te koppelen kan een groot deel van de wijk auto-vrij/autoluw worden. Op de bouwvelden dient een langzaam verkeer verbinding te worden gerealiseerd tussen de hoofdinfrastructuur en de langzaam verkeersroutes in de hoofd groenstructuur.

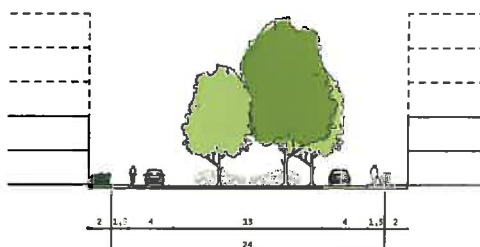
Omdat het uiteindelijke programma niet vastligt is enige flexibiliteit in de infrastructuur, zowel boven als ondergronds, noodzakelijk. De ontsluiting is opgezet als een robuust profiel bestaande uit twee keer een rijbaan voor eenrichtingsverkeer, met in de middenberm parkeerplaatsen. In de middenberm is veel ruimte gere-

serveerd voor diverse typen bomen, die de straat een lommerrijk karakter zullen geven. Door het parkeren in de middenberm te situeren kunnen de bouwvelden op elke plek aansluiten op deze hoofdinfrastructuur. Het riool en de kabels en leidingen zijn gesitueerd onder het trottoir en de rijbaan. Ook hier zal enige flexibiliteit in aangebracht moeten worden, zodat het voor de bouwvelden mogelijk is op verschillende plekken aan de ondergrondse infrastructuur aan te takken. (zie pagina 33, *Profiel A: ontsluiting & parkeren standaard profiel*).



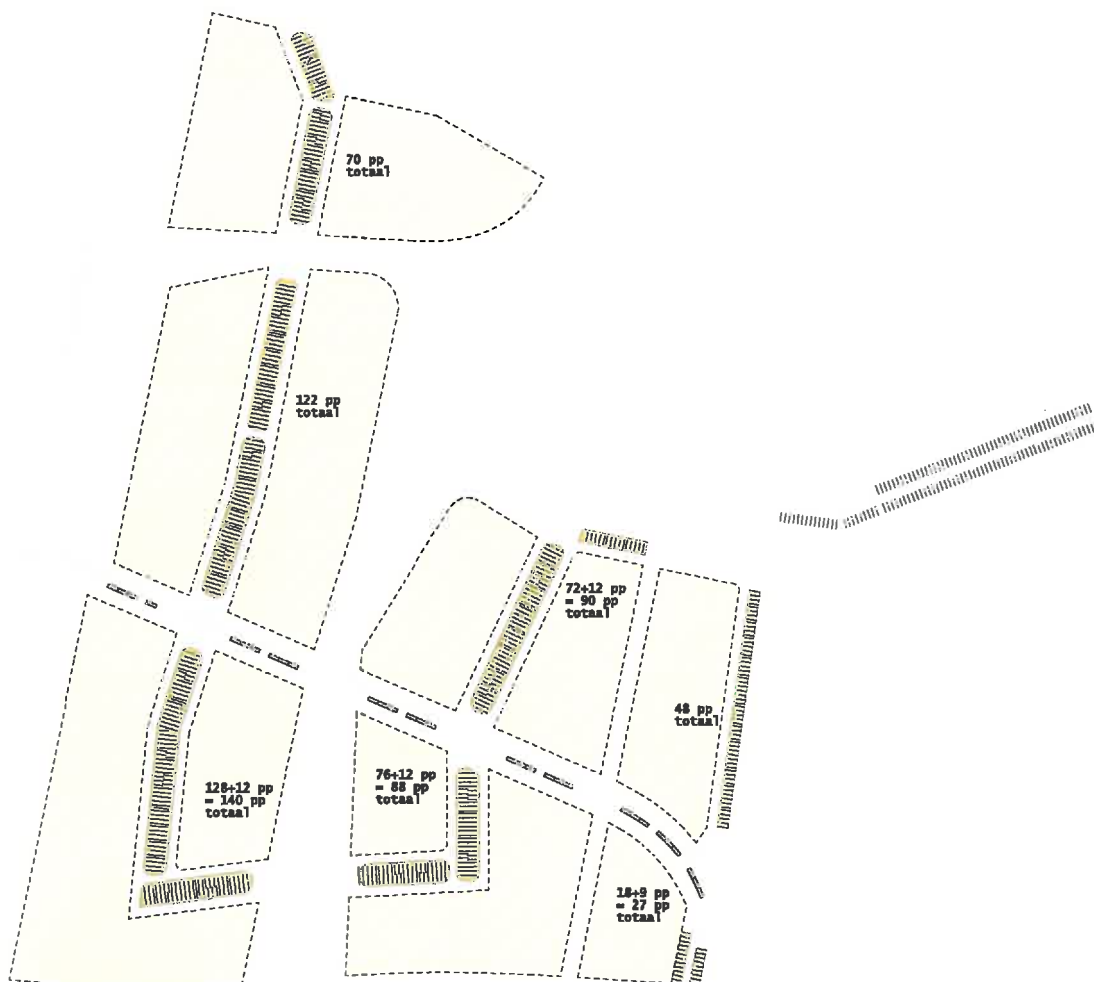
hoofdprofiel met parkeren

Wanneer minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn: bijvoorbeeld wanneer woningen in het dure segment worden gerealiseerd, met parkeren op eigen terrein, kan het openbare profiel vergroend worden.








hoofdprofiel zonder parkeren

Parkeren



Parkeren

-  haaksparkeren middenberm
-  langsparkeren
-  haaksparkeren
-  parkeren eigen kavel
-  ontsluiting auto

Groen op bouwveld

De ontsluiting van de bouwkvavels op de bouwvelden geschiedt in oost-westelijke richting en verbindt de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar. Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een bouwveld is dat deze ontsluiting van de bouwkvavels openbaar toegankelijk is.



collectieve ruimtes zijn onderdeel van de groenstructuur

Deze ontsluiting heeft in verschillende typologische ensembles enige overmaat die ten dienste staat van de direct omwonenden. Deze semi-openbare ruimten spelen een belangrijke rol in het vergroten van de sociale duurzaamheid. Zij dragen bij aan de sociale samenhang, aan participatie en de betrokkenheid van de bewoners met hun directe leefomgeving.

Vanuit het masterplan wordt een groene inrichting van deze ruimte gestimuleerd. Hierdoor ontstaan er, naast de robuuste groenstructuur, verscheidene specifieke (semi-openbare) plekken met voortuinen, boomgaarden, moestuinen en speelplekken in beheer van het collectief.

Parkeren

In de Nota van Uitgangpunten is vastgelegd dat de wijk voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Voor Anna's Hoeve gelden de vastgestelde Hilversumse parkeernormen.

Het parkeren wordt voornamelijk opgelost in het profiel van de auto-ontsluiting van de wijk. Zo wordt de hoeveelheid verharding in de wijk beperkt en een groot deel van de bouwvelden autovrij/autoluw worden. Elk bouwveld krijgt gemiddeld 22 parkeerplaatsen in

de openbare ruimte. Als er volgens de Hilversumse parkeernormen meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn zal dit op eigen terrein moeten worden opgelost. Dit betekent met name iets voor het eventuele appartementen programma. De toekomstige ontwikkelende partij zal na moeten denken over de parkeeroplossing op het bouwveld. Zowel boven- als ondergronds parkeren is mogelijk. Bij ondergronds parkeren blijft er veel ruimte op het bouwveld over voor (collectief) groen. De kosten per parkeerplaats zijn wel aanzienlijk hoger. De verwachting is daarom dat er bij een appartementenprogramma voornamelijk bovengronds op het bouwveld geparkeerd zal gaan worden.

Daarnaast is het in de duurdere categorie eengezinswoningen mogelijk om een garage / parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Dit kan extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte opleveren ten gunste van andere bouwvelden, bijvoorbeeld in de goedkope categorie eengezinswoningen.

Rekenvoorbeeld:

Cluster van vier bouwvelden. Een bouwveld met 16 eengezinswoningen middenduur, één met 24 eengezinswoningen betaalbaar, één met 40 appartementen en één met 8 vrijstaande woningen met parkeren op eigen kavel.

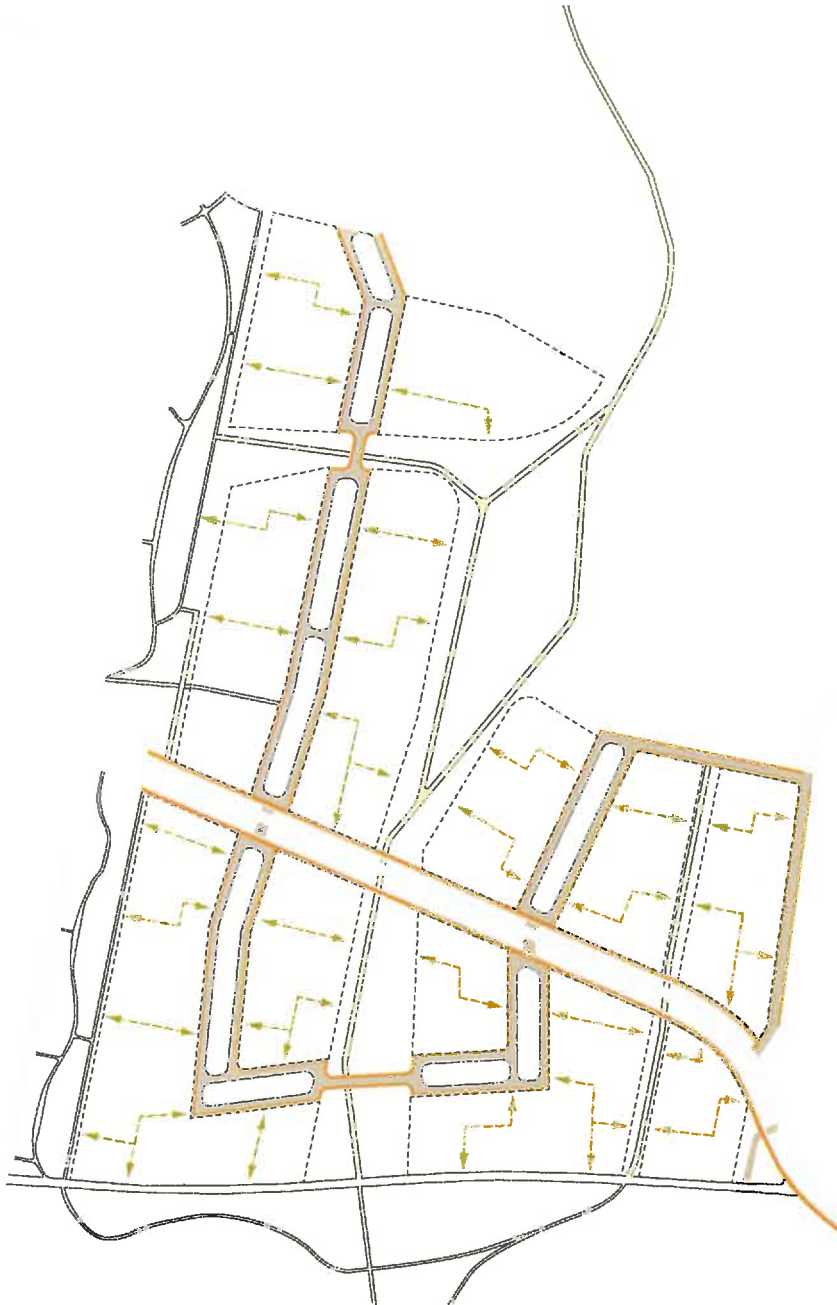
	nodig	in OR	tekort / overschot
Eengezinswoningen middenduur:	27pp	22pp	-5pp
Eengezinswoningen betaalbaar:	34pp	22pp	-12pp
Appartementen:	58pp	22pp	-36pp
Vrijstaande woningen:	19pp <small>(16 op eigen terrein)</small>	22pp	+19pp
Totaal vraag pp openbare ruimte:	122pp	88pp	-34 <small>(op te lossen op bouwvelden)</small>



Auto ontsluiting als één beweging door de wijk



Ontsluiting langzaamverkeer



Ontsluiting langzaamverkeer

-  fietsen straat
-  trottoir
-  fiets-voetpaden
-  fiets-voetpaden eigen kavel
-  fiets-voetpaden omgeving

Langzaamverkeer

Het is belangrijk voor een duurzame wijk om de bereikbaarheid voor langzaam verkeer goed te faciliteren. De fietsbereikbaarheid van de bouwvelden op Anna's Hoeve volgt in grote lijnen de hoofdontsluiting. Verder zijn de profielen van de Minckelersstraat en de Liebergerweg geoptimaliseerd voor fietsverkeer en zijn er enkele nieuwe fietstracés bijgekomen die de wijk naar het omliggende landschap ontsluiten.

De bushaltes Anna's Hoeve: Adelaarstraat en Lorentzweg zijn redelijk goed bereikbaar voor voetgangers (een extra stop tussen Adelaarstraat en Anna's Hoeve is denkbaar). Via de hoofd groenstructuur is nagenoeg heel Anna's Hoeve en dus alle bouwvelden autovrij bereikbaar. Ook de hoofdstructuur wordt aan weerszijden begeleid door voetpaden. De toekomstige HOV-halte in de nabijheid van het plangebied zal de OV-bereikbaarheid van Anna's Hoeve verhogen.

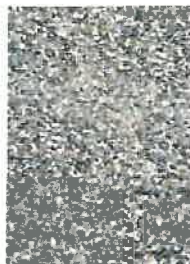
Randvoorwaarde voor ontwikkeling van een bouwveld is dat het bouwveld in oost-west richting openbaar toegankelijk is. Hierdoor wordt de doorwaadbaarheid van Anna's Hoeve voor langzaam verkeer vergroot en ontstaan er in oostwestelijke richting verscheidene informele routes die de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar verbinden. Zo wordt het lopen en fietsen gestimuleerd in Anna's Hoeve.

Duurzaamheid in materialisatie

De gemeente kan het meest sturen in het ontwerp van het openbaar raamwerk. De openbare ruimte zal gaan uitstralen dat Anna's Hoeve een duurzame wijk is, en de ontwikkelende partijen en bewoners te stimuleren voor duurzame oplossingen te kiezen. Daarom worden in de openbare ruimte duurzame materialen toegepast. Met het gebruik van de gebakken klinker is er aansluiting op de rest van Hilversum. Het oppervlak aan verhard terrein wordt zoveel mogelijk beperkt door een halfverharding / waterdoorlatende verharding toe te passen ter plaatse van de parkeerplaatsen. Op deze manier kan regenwater direct infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt er energiezuiniger verlichting toegepast ten opzichte van het huidige Hilversumse verlichtingsnet en worden er oplaadpunten voor de elektrische auto aangelegd.



rijbaan en trottoir in gebakken klinker



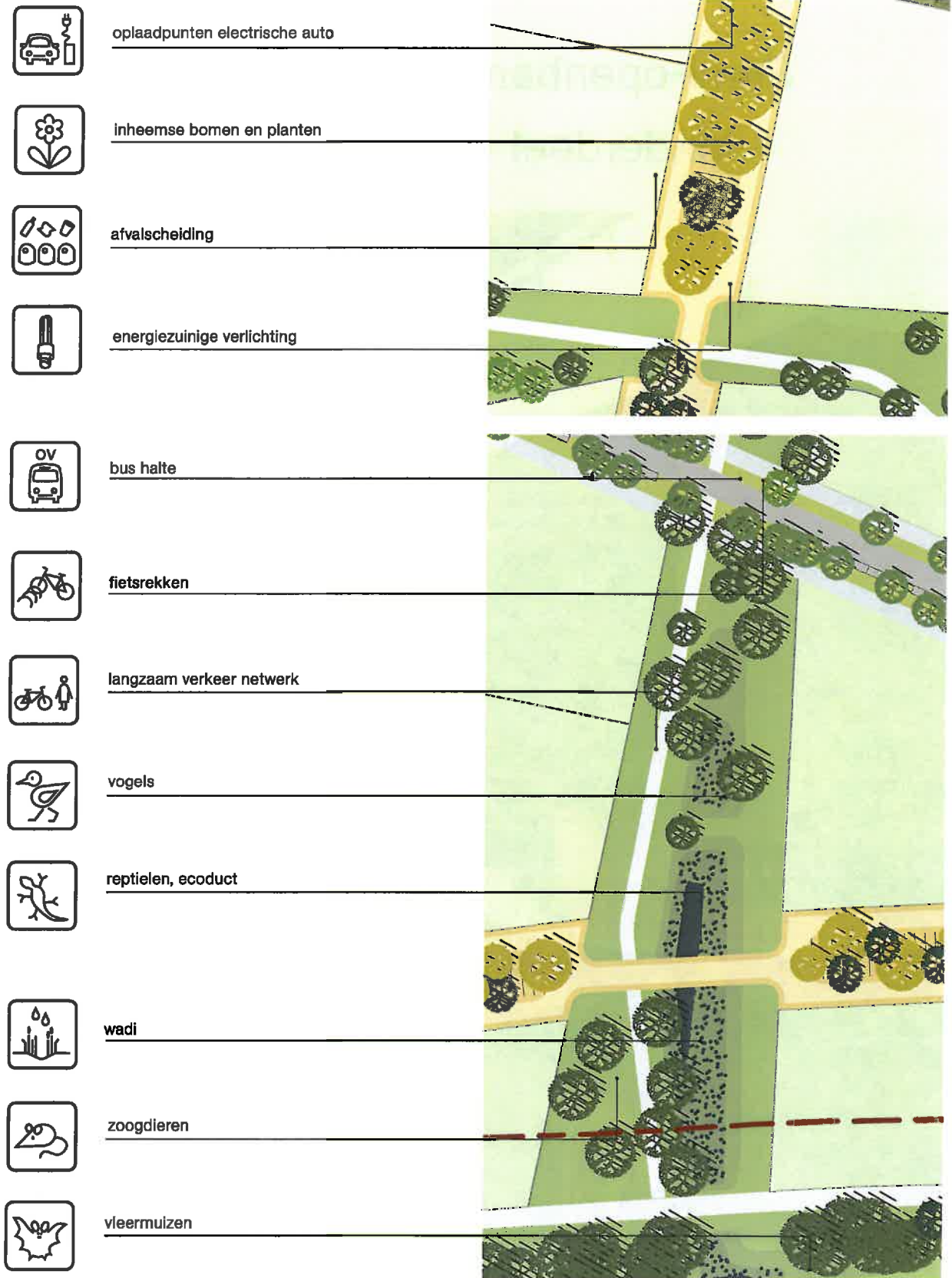
openbare parkeerplaatsen flexibel & waterdoorlatend



energiezuinige LED-verlichting



oplaadpunten elektrische auto



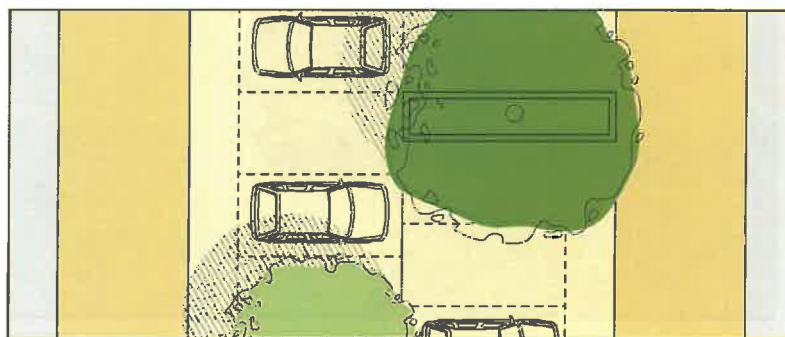
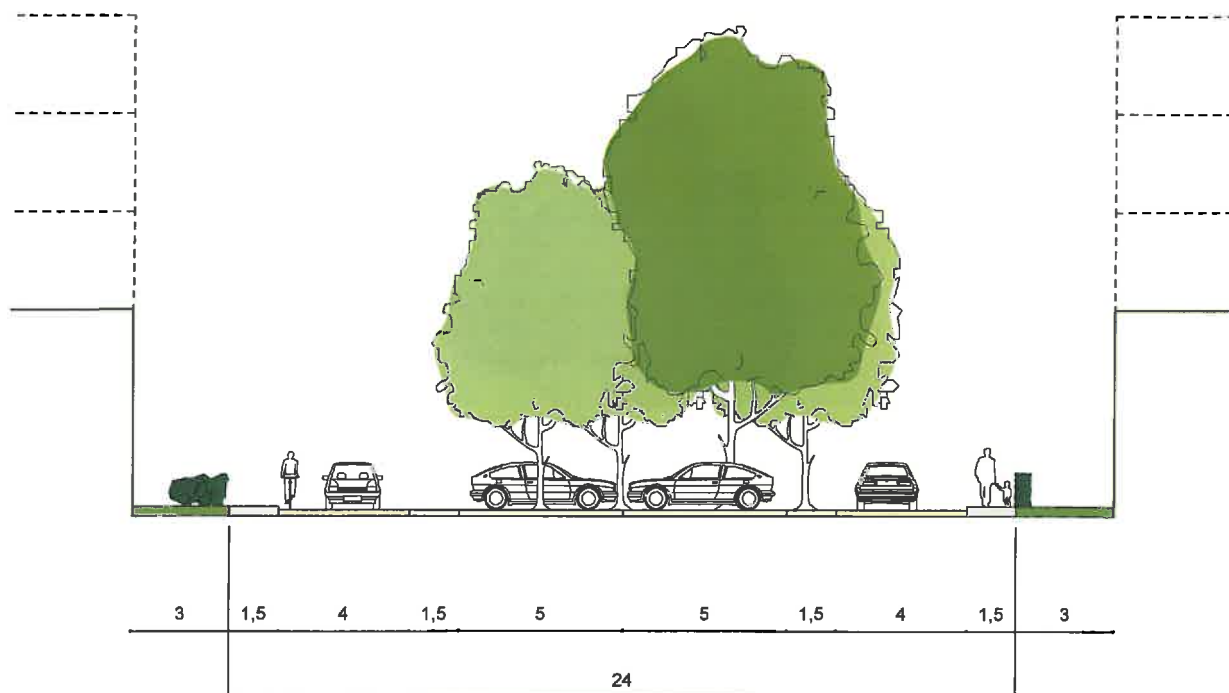
Semi-openbare, collectieve ruimtes zijn onderdeel van de groenstructuur



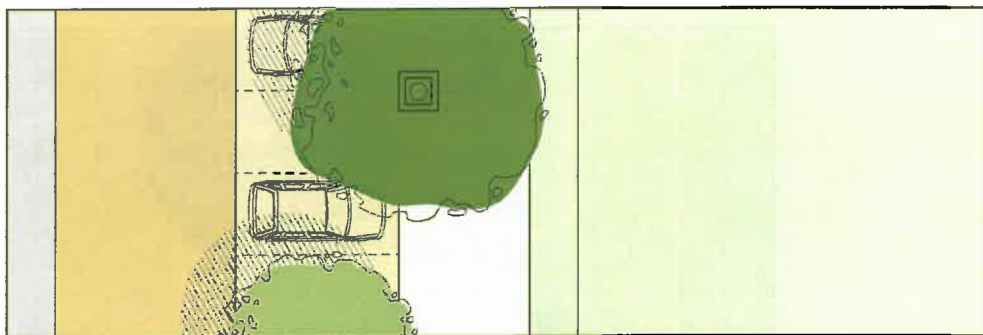
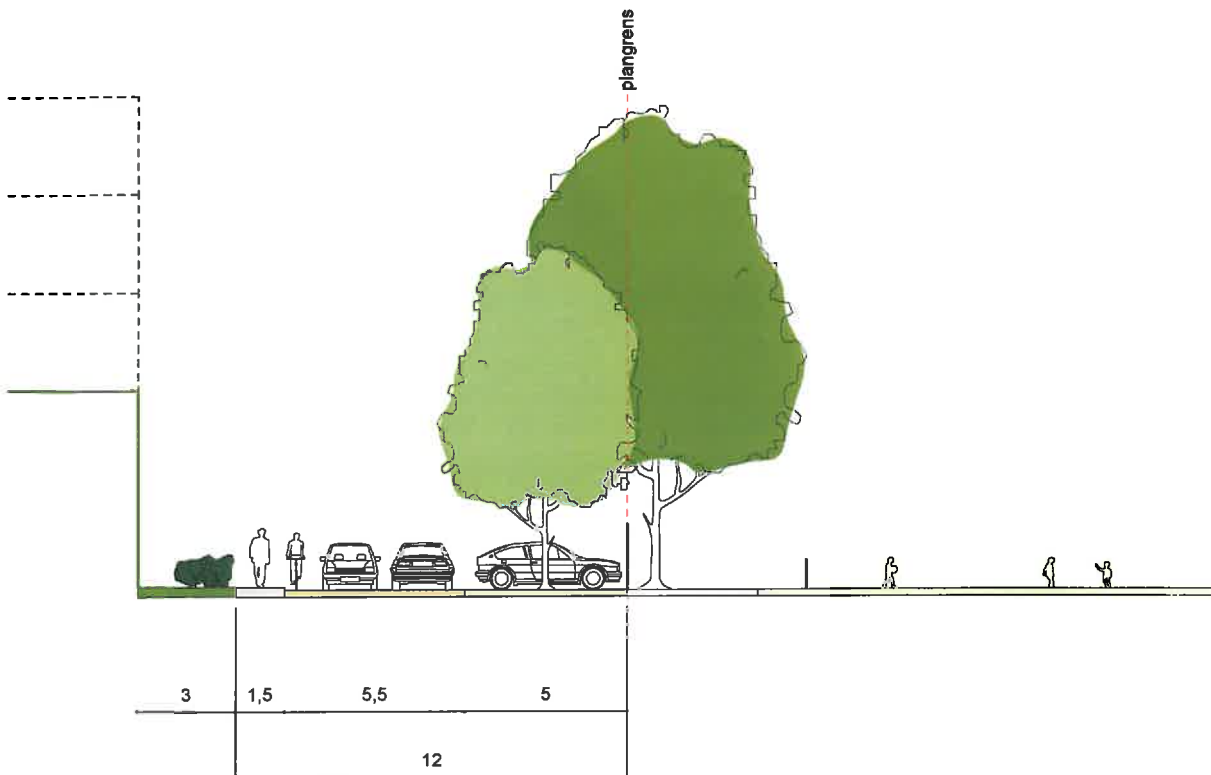


Principeprofielen

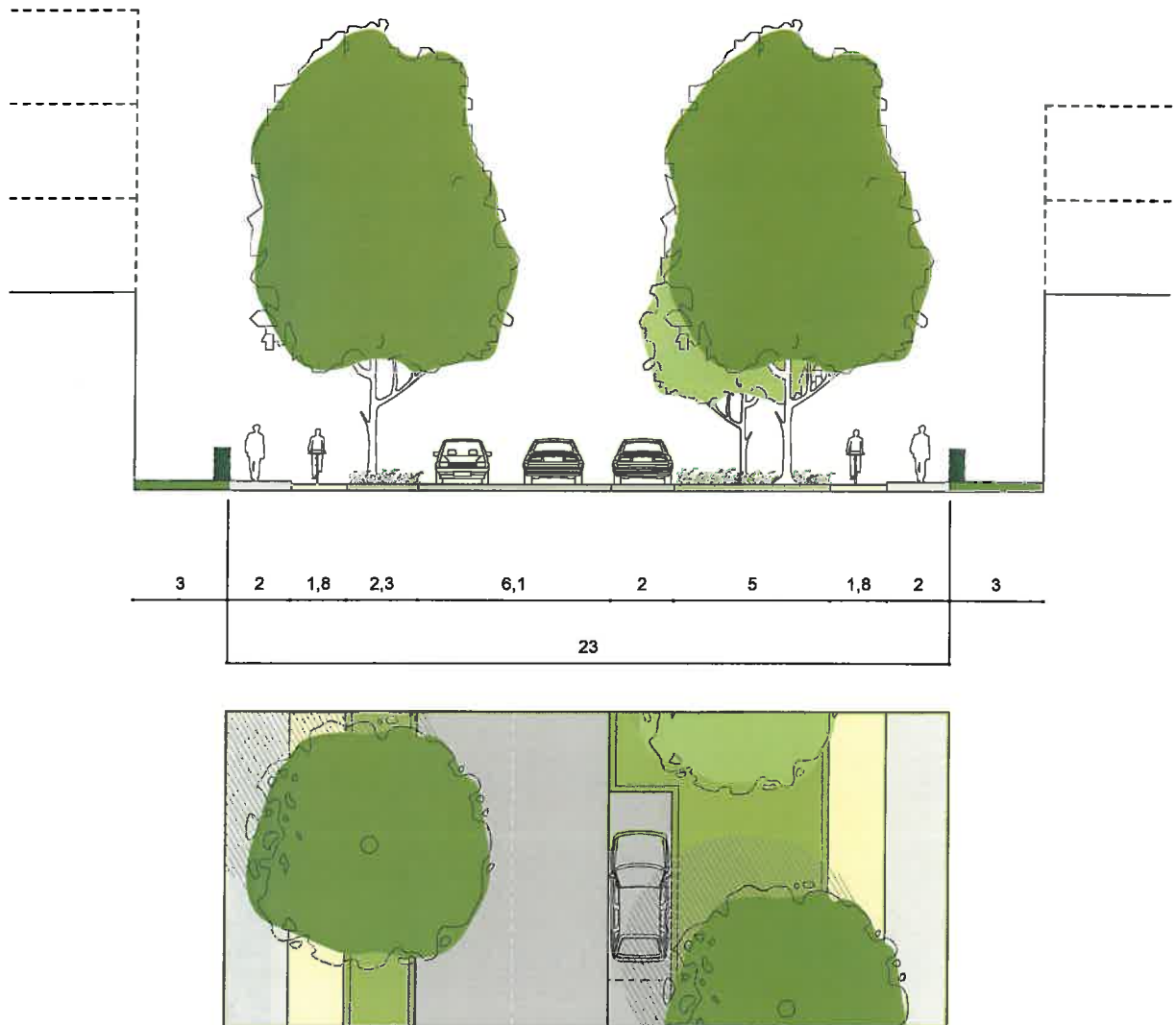




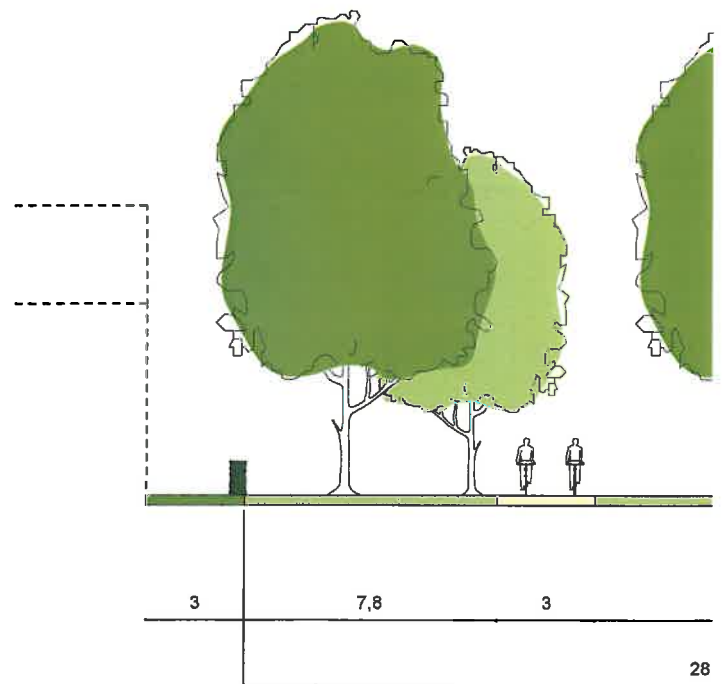
Profiel A: ontsluiting & parkeren standaard profiel

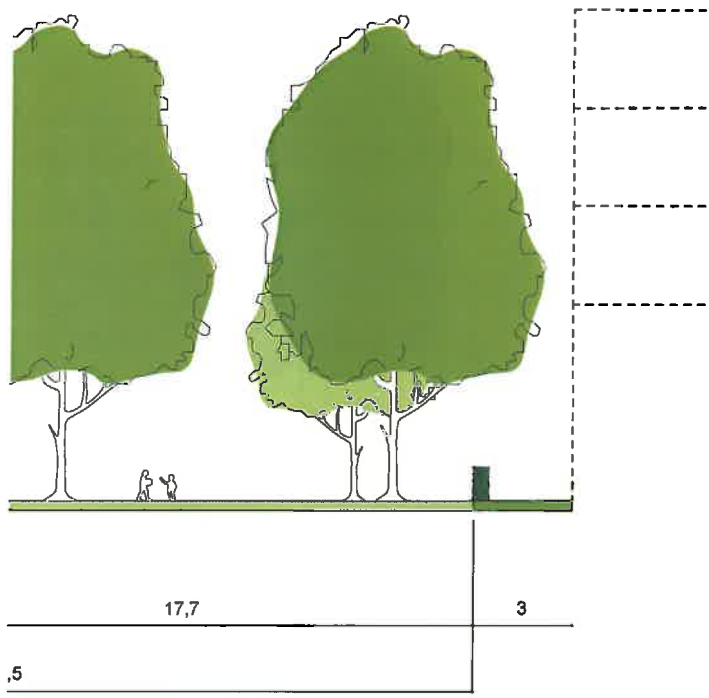


Profiel B: ontsluiting & parkeren langs sportvelden

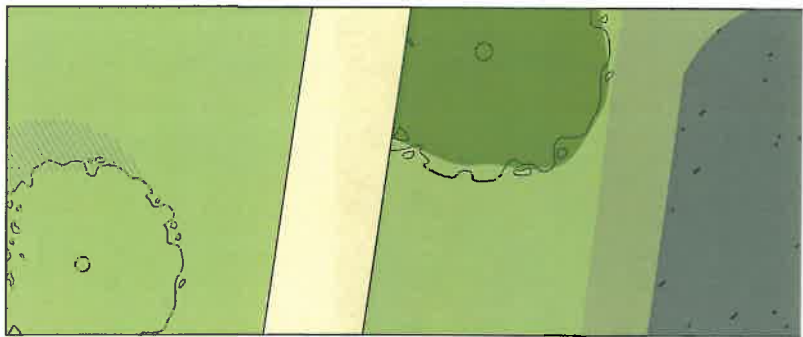
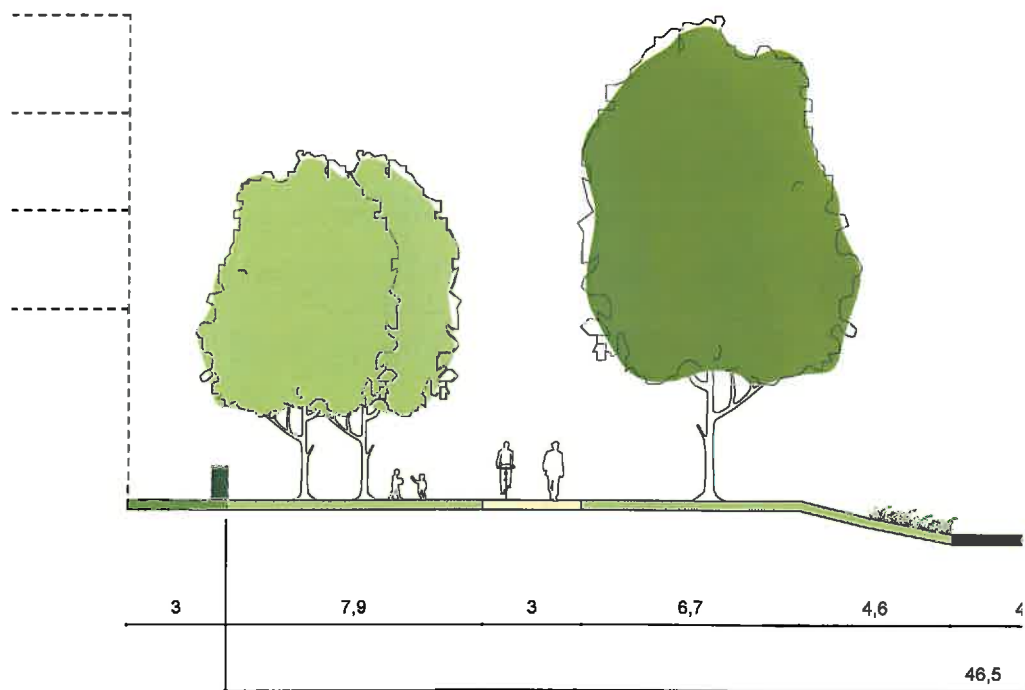


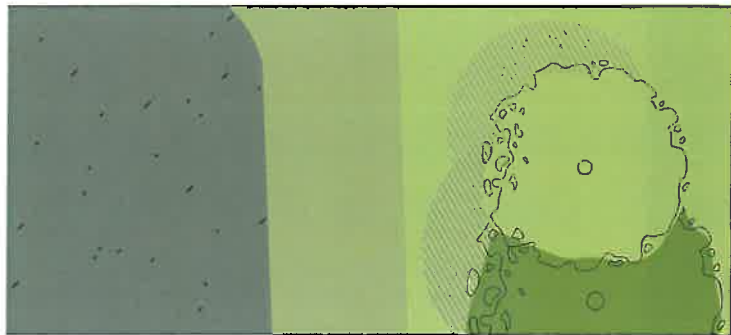
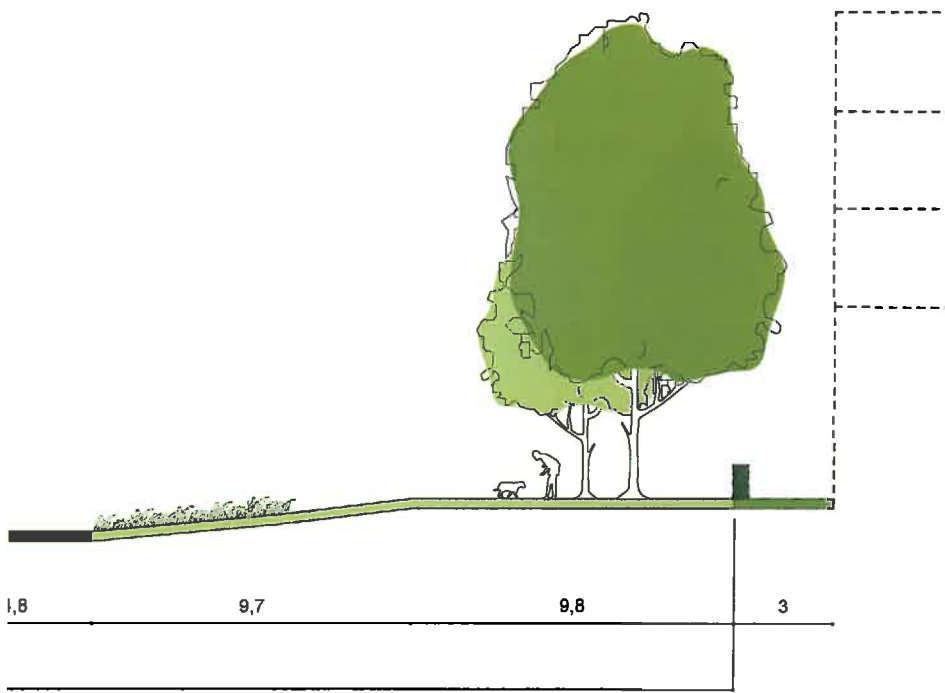
Profiel C: weg over Anna's Hoeve



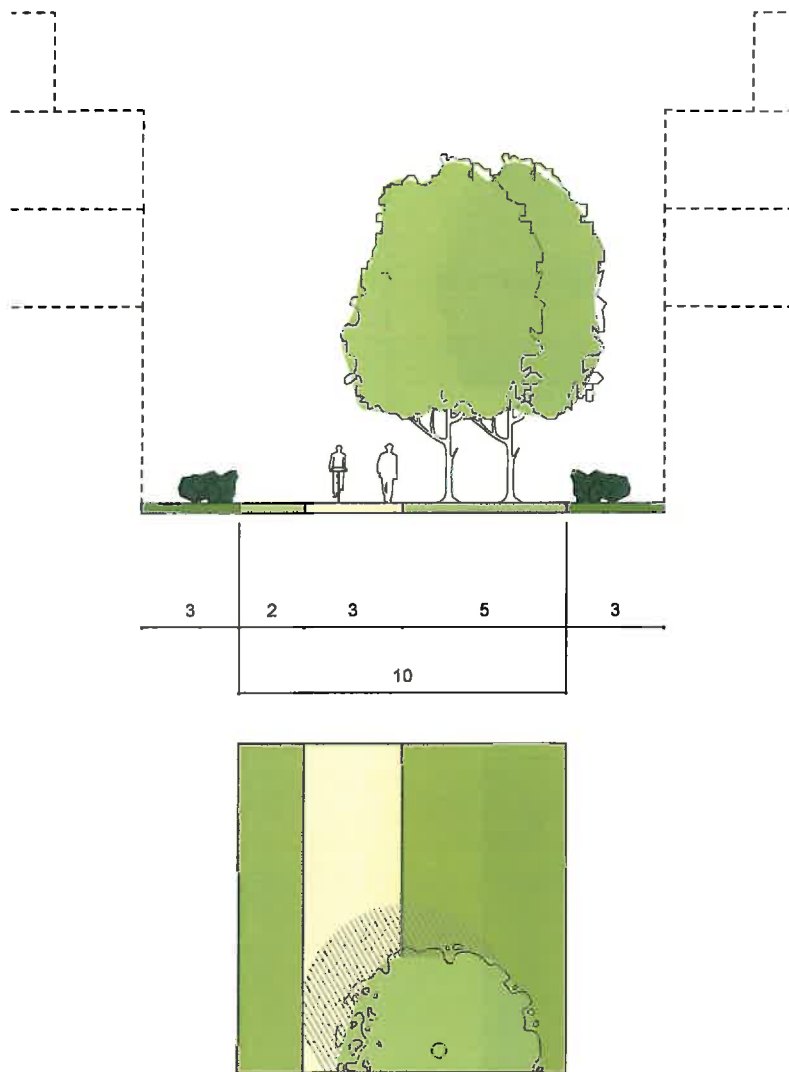


Profiel D: hoofdgroenstructuur op smalste punt

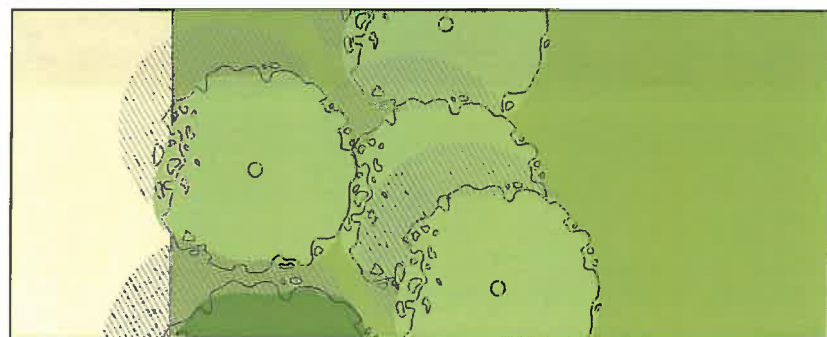




Profiel E: hoofdgroenstructuur met wadi



Profiel F: groenstructuur



Profiel G: Liebergerweg, grens Anna's Hoeve



referentie duurzame wijk Freiburg

2. Uitgeefbare bouwvelden

Maximalisatie van de differentiatie

De markt is momenteel zeer onzeker. Er zijn grote verschillen tussen projecten waarvan de verkoop volledig tot stilstand is gekomen en projecten waar nog afzet van woningen mogelijk blijkt. Daarmee verandert het risicoprofiel van projecten. Bovendien verandert de manier waarop tegen het financieel optimum moet worden aangekeken. Het is niet vanzelfsprekend dat het programma dat vandaag per vierkante meter theoretisch de hoogste opbrengst heeft op termijn het meest oplevert. Het mogelijke afzettempo wordt steeds belangrijker. Juist omdat er alleen een optimalisatie is op de maximale opbrengsten per vierkante meter die vandaag misschien zouden kunnen worden gehaald gaat het afzettempo naar nul en worden helemaal geen opbrengsten meer gehanteerd.

In de huidige markt kan daarom niet meer alleen worden uitgegaan van de opbrengsten van het meest winstgevende programma, maar zijn juist de opbrengsten van het programma dat misschien wat minder lucratief is belangrijk. Daarvoor zijn twee redenen. In de eerste plaats kan het afzettempo van het project omhoog als er sprake is van een differentiatie in het programma. In de tweede plaats is het noodzakelijk om in programma's te kunnen schakelen: als één programma niet succesvol is moeten er alternatieven voorhanden zijn.

Tegen die achtergrond wordt voor het masterplan Anna's Hoeve primair ingezet op een mogelijke maxi-

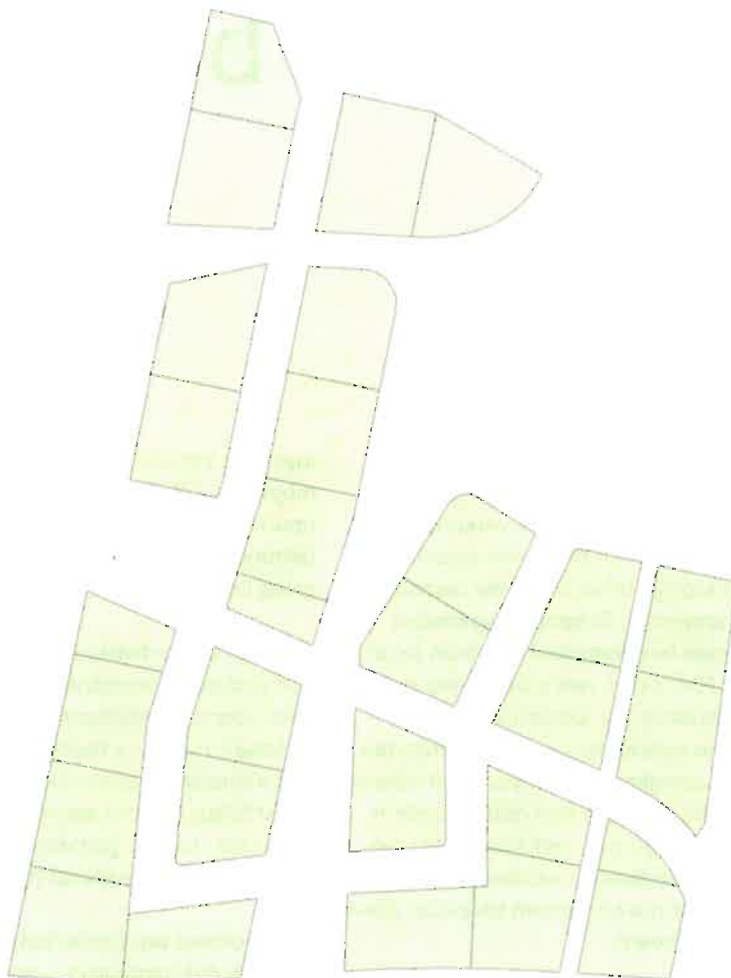
malisatie van de differentiatie. Het gaat dan om een mogelijke differentiatie van programma, typologie én opdrachtgeverschap. Dat betekent dat er zowel stedenbouwkundig als financieel sprake moet zijn van een grote flexibiliteit.

Een kleinere ontwikkel eenheid maakt een grote variatie aan opdrachtgeverschap mogelijk. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen in Anna's Hoeve te realiseren, is een kleinere eenheid ook interessant voor collectief particulier opdrachtgeverschap en voor kleine ontwikkelende aannemers. Daarnaast kan de gemeente enkele eenheden behouden om in vrije kavels uit te geven.

Het voordeel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap is dat particulieren als toekomstige gebruiker een primair belang hebben bij kwaliteit en duurzaamheidsmaatregelen. Er is daarom gezocht naar een ontwikkel eenheid die past bij de wenselijke maat van een collectief én die maximale programmatische flexibiliteit binnen het bouwveld biedt.

De schaal van het uiteindelijke bouwveld biedt een optimale flexibiliteit in programma en sluit aan op de schaal waar ontwikkelingen in toenemende mate naar toe gaan. Daarmee krijgt de ontwikkeling een risicoprofiel dat past bij deze tijd. De haalbaarheid van deze kleine ontwikkel eenheid is financieel onderbouwd.

Aantal en oppervlakte

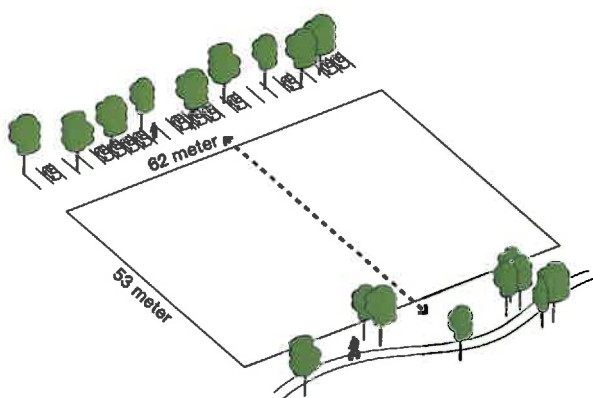


Bouwvelden en oppervlakte

-  27 bouwvelden
- gemiddelde opp. +/- 3000m² (22 parkeerplaatsen)

Bouwveldmaat

Voor de ontwikkeling Anna's Hoeve is gezocht naar een bouwveldmaat welke een grote variatie opdrachtgeverschap mogelijk maakt. Naast de mogelijkheid voor ontwikkelaars en corporaties om woningen in Anna's Hoeve te realiseren, is een kleinere eenheid ook interessant voor collectief particulier opdrachtgeverschap en voor kleine ontwikkelende aannemers. Ook kan de gemeente enkele eenheden behouden om in vrije kavels uit te geven.



generiek bouwveld

De schaal van het uiteindelijke bouwveld biedt een optimale flexibiliteit in programma en sluit aan op de schaal waar ontwikkelingen in toenemende mate naar toe gaan. Voor een generiek bouwveld van +/- 3000 m² zijn verschillende mogelijkheden gegeven van programmatische invullingen. Binnen een bouwveld zijn combinaties van verschillende programma's mogelijk.

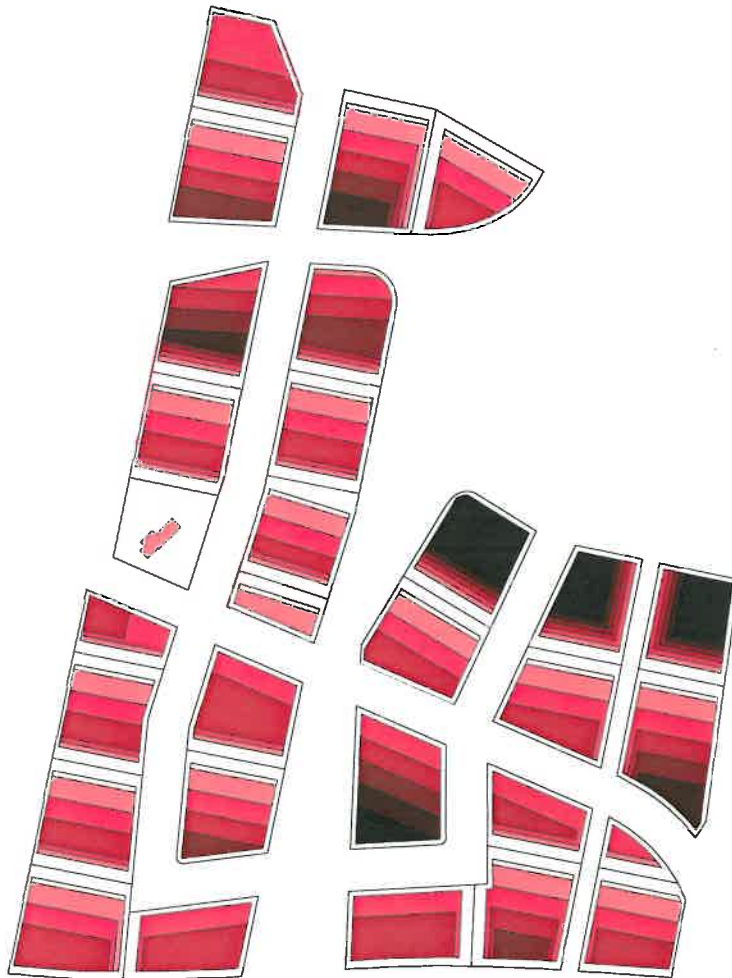
Randvoorwaarde voor ontwikkeling van een bouwveld is dat deze ontsluiting van de bouw kavels openbaar toegankelijk is. De ontsluiting van de bouw kavels op de bouwvelden verbindt de hoofdontsluiting en hoofd groenstructuur met elkaar. Deze ontsluiting heeft in verschillende typologische ensembles enige overmaat die ten dienste staat van de direct omwonenden. Deze semi-openbare ruimten spelen een belangrijke rol in het vergroten van de sociale duurzaamheid. Zij dragen bij aan de sociale samenhang, aan participatie en de betrokkenheid van de bewoners met hun directe leefomgeving.

Op een generieke bouwveldmaat past een diversiteit aan woonprogramma's. Financiële optimalisatie is mogelijk door de bouwveldmaat aan te passen aan het gewenste type. Dit betekent echter ook een verlies aan flexibiliteit. Met het aanpassen van de bouwveldmaat aan het programma is het niet gemakkelijk meer om over te schakelen naar ander programma, wat het risico vergroot. Voor het masterplan is daarom gekozen zoveel mogelijk uit te gaan van een generieke bouwveldmaat waarop een zo groot mogelijke variatie aan woonprogramma mogelijk is.

Aantal en oppervlakte

Uitgaande van een gemiddelde bouwveldmaat van +/- 3000 m² tezamen met een centrale (hoofd) ontsluiting met parkeren en een hoofd groenstructuur in noord-zuid richting, zijn er 25 bouwvelden en 4 'sluitstukken' van +/- 1500 m². De totale oppervlakte aan uitgeefbare vierkante meters komt daarmee op +/- 90.000 m².

Bouwhoogte

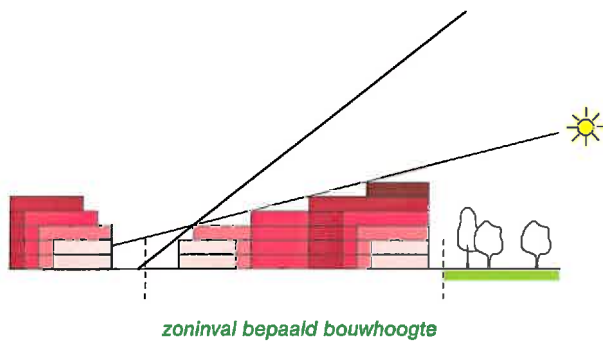


Maximale bouwhoogte

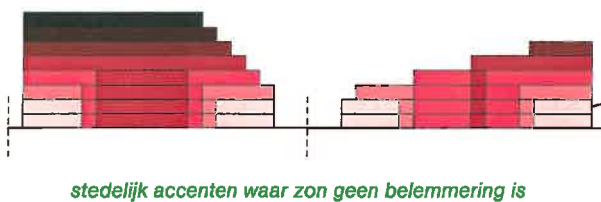
■	8 lagen
■	7 lagen
■	6 lagen
■	5 lagen
■	4 lagen
■	3 lagen
■	2 lagen

Bouwhoogte

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat de maximum bouwhoogte in Anna's hoeve 25 meter bedraagt (8 bouwlagen). Voor het vastleggen van de bouwhoogte per bouwveld is uitgegaan van de zoninval. Uitgangspunt is dat het buurveld niet belemmerd wordt in haar zon en de bebouwing maximaal gebruik kan maken van de oriëntatie op de zon waardoor er minder energie voor verwarming nodig is. Op een groot aantal bouwvelden kan daarom, slechts op een klein deel van het bouwveld, maximaal 5 lagen hoog (15 meter) gebouwd worden.



Daar waar de hoogte geen belemmering vormt voor de buurveld en het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk/wenselijk is kan hoger gebouwd worden. Dit betekent dat slechts op een beperkt aantal bouwvelden de maximum bouwhoogte van 25 meter geldt.



Programma

Het kiezen voor flexibiliteit, én daarmee het verlagen van het risico, gaat samen met het niet vastleggen van specifiek programma. De bouwvelden zijn juist geschikt voor een diversiteit aan woonprogramma's. Er kunnen rijwoningen en appartementen, twee onder een kap of vrijstaande woningen op een bouwveld gerealiseerd worden. Ook combinaties van verschillende typologieën of woonwerk combinaties zijn denkbaar. In het masterplan wordt slechts het aandeel 1/3 betaalbaar vastgelegd naast het gewenste minimum percentage aan grondgebonden woningen (Er is nu vanuit gegaan dat 50% van het betaalbare programma bestaat uit huurwoningen). Dit geeft onzekerheid over het uiteindelijke woningaantal in Anna's Hoeve wat kan liggen tussen de 400 en 750 woningen.

Masterplan financieel

Op basis van de drie varianten wordt ook vanuit de financiële invalshoek gestreefd naar een optimalisatie. Het uitgangspunt daarbij is de verkaveling van het flexibele scenario. Reden daarvoor is dat een totale financiële optimalisatie weliswaar zou kunnen leiden tot een hoge theoretische grondopbrengst, maar dat het sterk de vraag is of dat deze grondopbrengst ook praktisch zal zijn. Er zou alleen nog het eenzijdige geoptimaliseerde programma kunnen worden gerealiseerd. Als daarin knelpunten blijken te zitten valt het tempo stil. Zoals op zo veel andere plekken waar de theoretische grondopbrengsten hoog zijn. In de huidige markt is het van belang verschillende programma's te hebben die als drager voor het plan kunnen dienen.

Op basis van de flexibele verkaveling is gekeken wat de maximale opbrengst per m² zou zijn waarbij nog sprake is van de mogelijkheid om een gevarieerd programma te realiseren. De enige echte beperking is in de categorie sociale huur. Een aangepaste grondprijs is noodzakelijk. Zolang in de categorie betaalbaar sprake is van koopwoningen, is de grondprijs geen belemmering. Daarnaast leidt een projectmatige benadering van de vrijstaande koopwoningen tot een krappe grondopbrengst. Daar staat tegenover dat het bij het gegeven prijsniveau goed mogelijk is om vrije kavels uit te geven.

Bij deze analyse is redelijk behoudend gerekend met prijsniveaus die lager liggen dan het reguliere prijsniveau in Hilversum. Ook als het gaat om de kosten is niet het laagste niveau aangehouden. Uitgangspunt zijn de kwaliteitseisen uit de nota van uitgangspunten. Bovendien is er over de hele linie uitgegaan van een architectuurniveau dat hoger ligt dan de basis.

Sociale huur

Er is nu vanuit gegaan dat 50% van het betaalbare programma bestaat uit sociale huurwoningen. In het ruimtegebruik is er vanuit gegaan dat dit laagbouwwoningen zijn. Daarvoor wordt de gebruikelijke Hilversumse kavelprijs gerekend. Wanneer er een hoger aandeel huur zou zijn vallen de totale grondopbrengsten van het plan lager uit.

Door in de basis te rekenen met laagbouw woningen is er nog wel de mogelijkheid om zonder verslechtering van de grondopbrengsten meer huurwoningen te realiseren; door appartementen te maken. Het plan en de grondexploitatie bieden de mogelijkheid om in dialoog met de corporaties tot verdere uitwerking te komen.

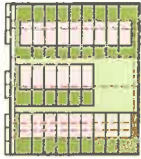
Vrije kavels

Wanneer een bruto bouwveld wordt gebruikt om op te delen in vrije kavels is sprake van een percentage uitgiftebaar van ± 90% van het bouwveld. Dat houdt in dat de werkelijke prijs per m² voor de netto kavel hoger ligt. Bovendien zijn de kosten voor inrichting van de (semi) openbare ruimte op het bouwveld voor rekening van de kavels. Dat betekent bij elkaar dat de prijs van de kavels ongeveer op de ondergrens ligt die in Hilversum wordt gehanteerd. Dan is het nog wel nodig het bouwveld te ontwikkelen tot individuele kavels. Ook daaraan zijn kosten verbonden voor de gemeente.

Planoptimalisaties, programma en kwaliteit

Het uitgangspunt van vaste grondprijzen per vierkante meter geeft een grote programmatische vrijheid, maar zal niet automatisch leiden tot extra verdichting. Daarvoor is er steeds een aantal belemmeringen. De extreme verdichting leidt tot hogere bouwkosten per m², waardoor de marges onder druk komen te staan. De extra parkeerplaatsen moeten op het bouwveld worden opgelost, wat extra kosten met zich meebrengt. Bovendien neemt het afzetrisico toe. Uit de analyse blijkt steeds dat het relatief aantrekkelijk is om op het bouwveld voor een eenvoudige stedenbouwkundige opzet te kiezen.

betaalbaar (eengezins)



24 x plat
2 lagen

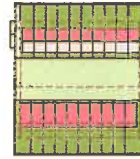


24 x kap
1 laag + kap



24 x lessenaar
1 laag + kap

betaalbaar (eengezins)



20 x plat
2,5 lagen

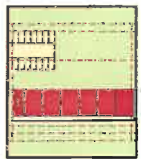


20 x kap
2 lagen + kap

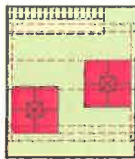


20 x lessenaar
2 lagen + kap

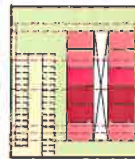
goedkoop (appartementen) *alleen haalbaar sociale huur*



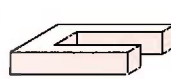
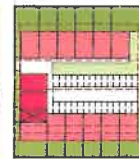
28 x galerij
5 lagen



30 x 4-spanner
4 lagen & 4 lagen

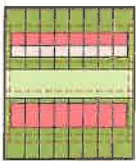


43 x corridor
3-4-5 lagen



38 x u-blok
3-4 lagen

middenduur (eengezins)



16 x plat
2,5 lagen

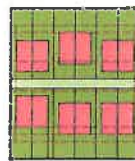


16 x kap
2 lagen + kap



16 x lessenaar
2 lagen + kap

duur (eengezins)



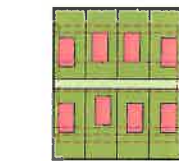
12 x plat
3 lagen



12 x kap
2 lagen + kap



12 x lessenaar
2 lagen + kap



8 x plat
3 lagen



8 x kap
2 lagen + kap

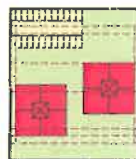


8 x lessenaar
2 lagen + kap

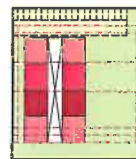
middenduur (appartementen)



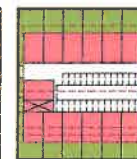
28 x galerij
5 lagen
8 lagen



30 x 4-spanner
4 lagen & 4 lagen
8 lagen & 8 lagen

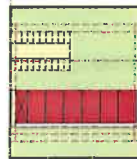


28 x corridor
3-4-5 lagen

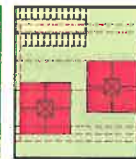


38 x u-blok
3 lagen

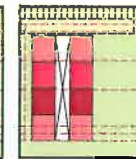
duur (appartementen)



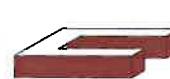
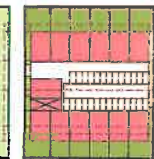
19 x galerij
5 lagen



26 x 4-spanner
3 lagen & 4 lagen

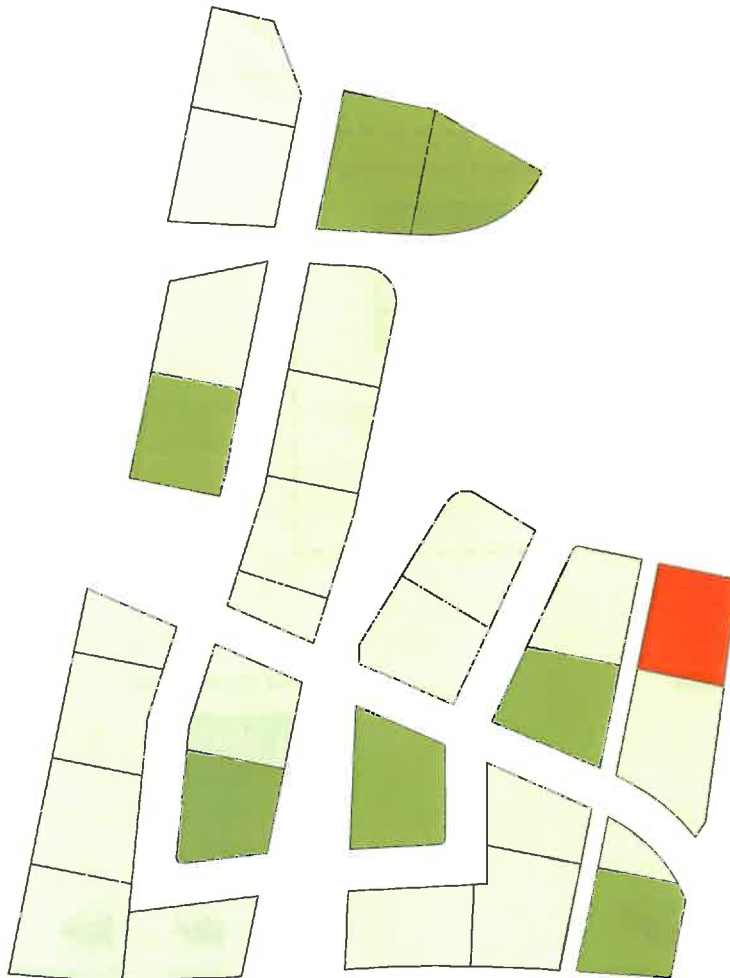


26 x corridor
3-4 lagen



25 x u-blok
3 lagen

Minimaal programma



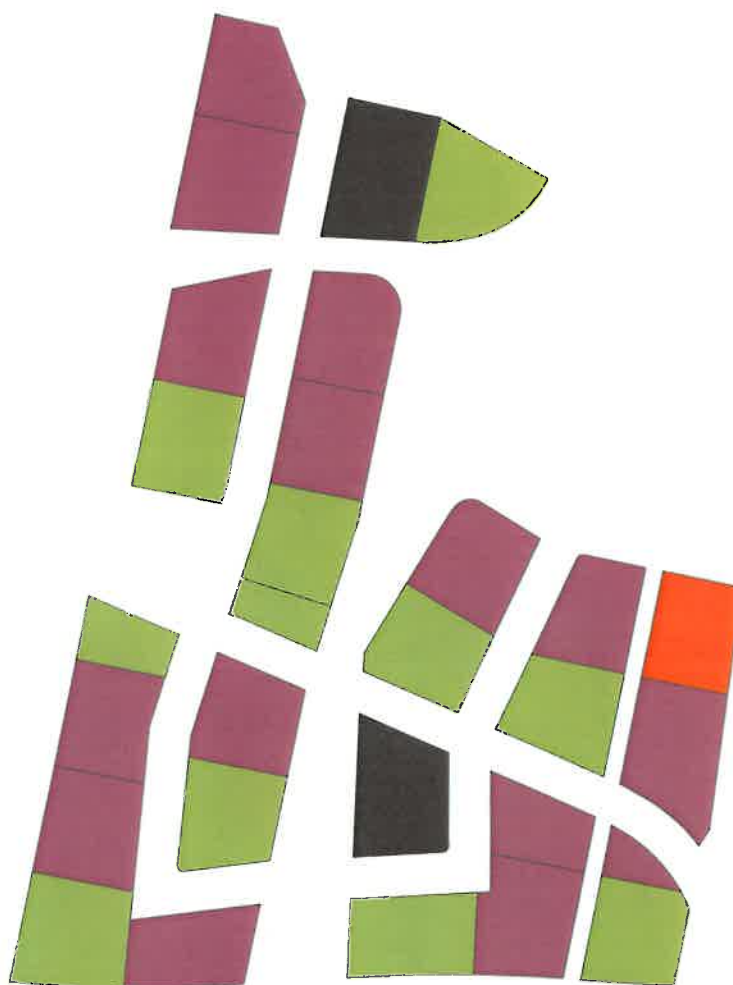
locatie programma indicatief

min: 23 wo/ha



26 bouwvelden eengezinswoningen	+/-	338
 7 egw. betaalbaar	+/-	186
 19 egw. duur	+/-	152
TOTAAL		338
 school		

Maximaal programma

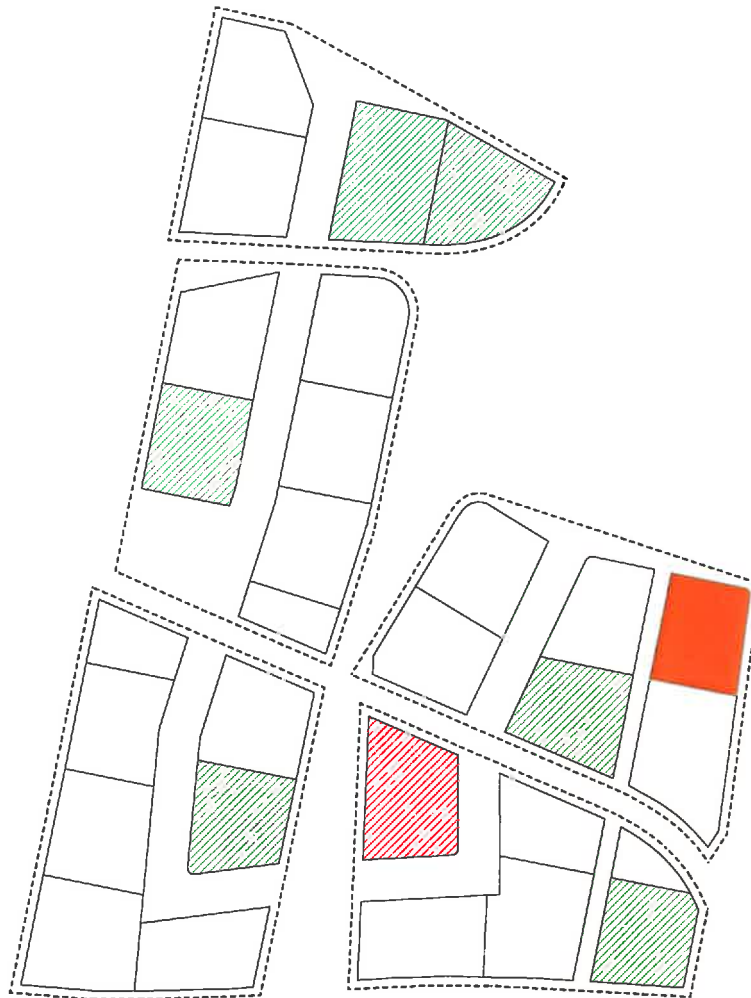


locatie programma indicatief

max: 55 wo/ha





10 bouwvelden eengezinswoningen	+/-	240
 10 egw. betaalbaar (koop)	+/-	240
16 bouwvelden appartementen	+/-	490
 14 app. betaalbaar	+/-	490
 2 app. betaalbaar (huur)	+/-	100
TOTAAL		830
 school		

1/3 betaalbaar



locatie programma indicatief

1/3 betaalbaar op locatie

-  eengezins (koop)
-  eengezins (huur)
-  appartement (huur)
-  school

Daar komt bij dat de verdichtingsmogelijkheden zijn afgegrensd doordat er sprake is van stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot de bouwhoogte.

Het is belangrijk de programmaverdeling te monitoren en desgewenst bij te sturen. Wij stellen voor de fasering van het plan hiervoor aan te grijpen. In de eerste fase kan een grote vrijheid worden gehanteerd in de uitgifte. Wanneer blijkt dat het programma hierdoor te eenzijdig wordt is het mogelijk in de volgende fase bij te sturen door, desgewenst met een aangepaste prijs, bepaalde programma's voorrang te verlenen. Hiervoor is in de exploitatieopzet zoals die er nu is nog ruimte.

Grondexploitatie en Haalbaarheid

De kostenkant van de grondexploitatie blijft in de buurt van de vastgestelde grondexploitatie. Er is geen sprake van grote afwijkingen, zodat alleen kleine aanpassingen nodig zijn, zonder financiële consequenties die grote invloed hebben op het resultaat.

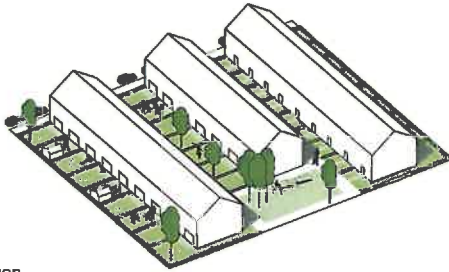
Bij de gehanteerde uitgangspunten voor huur zijn de totale opbrengsten van het plan hoger dan in het bestaande exploitatieopzet. Dat betekent dat het saldo in positieve zin is bijgesteld. Een overweging is om uit te gaan van een lagere opbrengst per m² waarbij het plan nog steeds dekkend is.

1/3 betaalbaar

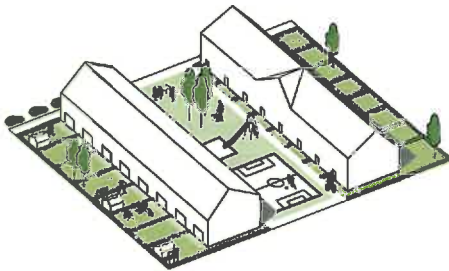
Met het vastleggen van de minimale opbrengsten per bouwveld zijn de woningen in de categorie betaalbare huur alleen realiseerbaar met een aangepaste grondprijs. Om het effect op de grondexploitatie te minimaliseren wordt deze categorie (afhankelijk van de vraag van de corporaties) in het masterplan vastgelegd op een nader te bepalen aantal bouwvelden. Daarmee kan het bouwveld naar de te bouwen typologie worden geoptimaliseerd. Hiermee verliezen deze bouwvelden echter wel hun flexibiliteit en kunnen slechts deze typologie herbergen. De koopwoningen in de categorie betaalbaar zijn nog steeds op vrijwel elke bouwveld te realiseren. Het is echter niet wenselijk dat deze bouwvelden uiteindelijk allemaal bij elkaar komen te liggen. Daarom is er per bouwvlek met gemiddelde van zes bouwvelden vastgelegd dat één van de bouwvelden in de categorie betaalbaar moet komen. Eventueel kan een gewenst bouwveld worden aangewezen, maar wisselen binnen de bouwvlek blijft mogelijk. Een mix van verschillende categorieën (zowel betaalbaar als middenduur door bijvoorbeeld CPO) op een bouwveld is ook mogelijk.

Voorbeelden typologieën

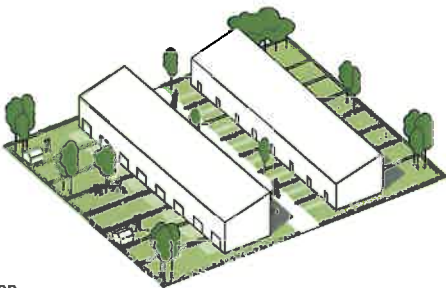
basis eengezinswoningen



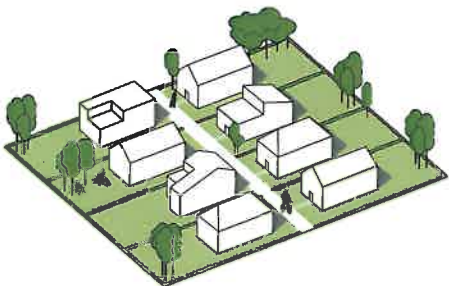
24 woningen
betaalbaar segment



16 woningen
middenduur segment



16 woningen
middenduur segment

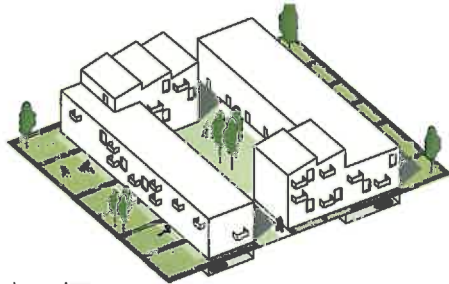


8 woningen
duur segment

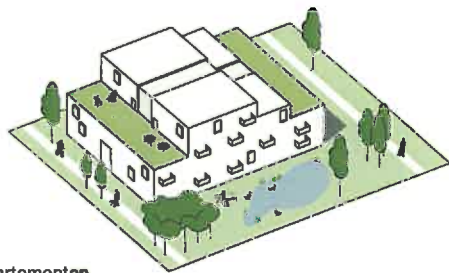
basis appartementen



40 appartementen



44 appartementen

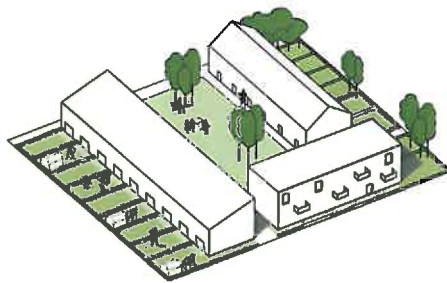
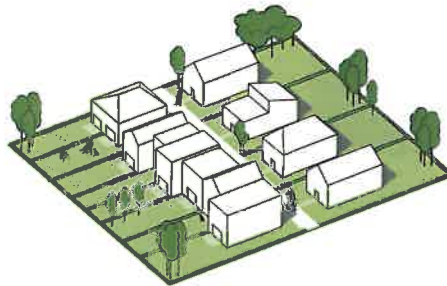
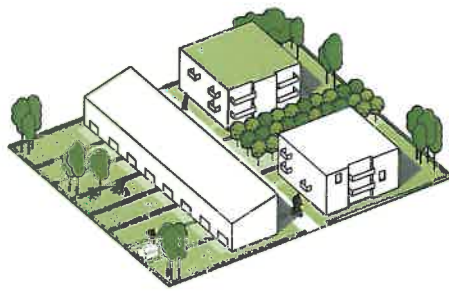


40 appartementen



32 appartementen

combinaties



Architectuur

Op de bouwvelden wordt een grote mate van vrijheid en flexibiliteit nagestreefd. Er worden slechts minimale eisen gesteld om op deze manier een minimale kwaliteit in de architectuur en de openbare ruimte te waarborgen. Het moet voor een ontwikkelende partij duidelijk zijn wat hijzelf en daarmee ook zijn buurman wel en niet mogen doen. De eisen die worden opgesteld gaan over bouwhoogte, bouwvlak en bebouwingspercentage, erfafscheidingen en kleurgebruik. Speciale aandacht krijgt de aansluiting op de openbare ruimte. Zowel aan de zijde van de hoofdinfrastructuur als aan de zijde van het groen.



palet met terughoudende kleuren

Er wordt een kleurenpalet opgesteld dat de samenhang tussen de bouwvelden onderling waarborgt. Het terughoudende kleurgebruik geeft het openbaar raamwerk de kans om daadwerkelijk de drager van het plan te worden. Stijl en materiaal zijn vervolgens vrij aan de ontwikkelende partij. Sommige partijen zullen kiezen voor duurzaam materiaalgebruik met veel hout en bijvoorbeeld groene daken. Andere partijen zullen kiezen voor materialen met weinig risico bijvoorbeeld baksteen. Met het toelaten van vrijheid in stijl en materiaal is het niet mogelijk om van te voren een exact architectonisch beeld van Anna's Hoeve vast te leggen. Wel geeft het ruimte aan de ontwikkelende partijen om voor oplossingen te kiezen die zij zelf mooi, betaalbaar en belangrijk vinden. Ook de mate waarin voor duurzame oplossingen wordt gekozen (bijvoorbeeld een lagere EPC) wordt aan de ontwikkelende partij over gelaten.



referentiebeelden architectuur vrijheid in stijl en materiaal

Voorbeeld uitwerking

vrije kavels _____

hoogteaccent 21 meter _____

extra parkeren ondergronds _____

CPO _____

middencategorie rijwoning
met hoge opbrengst _____

kavelmaat afgestemd
(optioneel) _____

flexibiliteit in openbare ruimte _____

extra parkeren op kavel _____





referentiebeelden duurzaamheid
orientatie, ecologie, bereikbaarheid en voorzieningen

3. Duurzaamheid

Duurzaamheid – DPL score

De ambitie is om van Anna's Hoeve een wijk te maken die duurzaam is op alle schaalniveaus. Duurzaamheid vertaalt zich in alle aspecten van de woonwijk zowel op schaal van de wijk als van het collectief en de woning. De kleine schaal van de ontwikkel eenheden stimuleert (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het voordeel van CPO is dat particulieren als toekomstige gebruiker een primair belang hebben bij een duurzame woning en leefomgeving.

Om de duurzaamheid van een woonwijk te kunnen meten is een meetinstrumentarium beschikbaar: de zogenaamde 'Duurzaamheids Profiel Locatie' (DPL). Het programma geeft een integraal beeld van duurzaamheid: zowel economische (profit), sociale (people) als milieuaspecten (planet) worden belicht.

In de Nota van uitgangspunten voor het masterplan Anna's Hoeve is vastgelegd dat het masterplan ten minste een DPL score van minimaal 7,5 moet hebben. Voor het concept masterplan zijn daarom verschillende berekeningen in DPL gemaakt om inzicht te krijgen in de meest en minst duurzame aspecten van de wijk. Uit de scores voor de verschillende optimalisaties kan geconcludeerd worden dat een score van 7,5 niet zomaar haalbaar is (Voor een uitgebreide toelichting op de score van Anna's Hoeve per aspect in het programma DPL wordt doorverwezen naar het hoofdstuk 'DPL per aspect').

Uit de uitslag van het DPL programma zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Er zijn externe aspecten die vast liggen en daardoor niet stuurbaar zijn (score context)
2. Er zijn aspecten die goed stuurbaar zijn door middel van het ontwerp van het masterplan (ontwerpscore)
3. Er zijn aspecten waar de gemeente invloed op heeft en extra in kan sturen (score gemeente)

Score context

De scores voor de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, externe veiligheid, verkeersveiligheid en cultuurhistorische waarde liggen min of meer vast en zijn niet of zeer beperkt stuurbaar. Het gemiddelde van deze aspecten is een score van 6.7. Door de zeer beperkte geurhinder en externe veiligheid scores deze twee aspecten maximaal. Cultuurhistorische waarde scoort echter zeer laag door de beperkte aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het plangebied.

Ontwerpscore

Een aantal aspecten in DPL is goed stuurbaar door middel van het ontwerp van het masterplan. Waterbeheer, OV- en fietsbereikbaarheid en groen in de wijk scoren door de opzet van het masterplan al minimaal een 7,5. Daarnaast kan efficiënt ruimtegebruik, het beperken van de energievraag en het aanleggen van bijzonder water in de wijk bijdragen aan een hogere score. Ook in de materialen en kwaliteit van de woningen en woonomgeving is een redelijke score te behalen. Deze twee aspecten hangen echter nauw samen met andere aspecten; bijvoorbeeld ruimtegebruik en energie en kunnen daardoor moeilijk als losstaande score worden gezien. Het is voor deze twee aspecten niet zo makkelijk hoger te scoren zonder andere scores te verlagen. Een ontwerpscore van 7,3 is haalbaar en in het meest duurzame scenario kan dit een 8,0 worden.

Score staand beleid

Op een aantal aspecten heeft het ontwerp weinig invloed, omdat er voor het opzetten van het masterplan in de nota van uitgangspunten door de gemeente al een aantal keuzes gemaakt is. Deze aspecten kunnen de DPL score in negatieve zin beïnvloeden. Op dit moment is de score 'staand beleid' in het gunstigste geval een 5,2 in het meest negatieve geval een 3,9 (afhankelijk van het aantal eenheden dat wordt gebouwd). De score 'staand beleid' haalt de totale DPL score dus flink omlaag. Vooral het gebrek aan voorzieningen / winkels en lokale werkgelegenheid in de wijk zorgen voor een hele lage score. Het gebrek hieraan beïnvloedt ook de aspecten diversiteit bedrijvigheid, duurzame bedrijven en functiemenging. In de Nota van uitgangspunten wordt alleen gesproken over het reserveren van ruimte voor basisonderwijs en een BSO. Andere wijkgerelateerde voorzieningen zijn op dit moment niet opgenomen in het masterplan. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat er voor de DPL-score wordt gekeken naar het gebied binnen de plangrens. De nabijheid van winkelcentrum Seinhorst en het zorgcentrum aan de Anthony Fokkerweg worden dus niet in de score meegenomen.

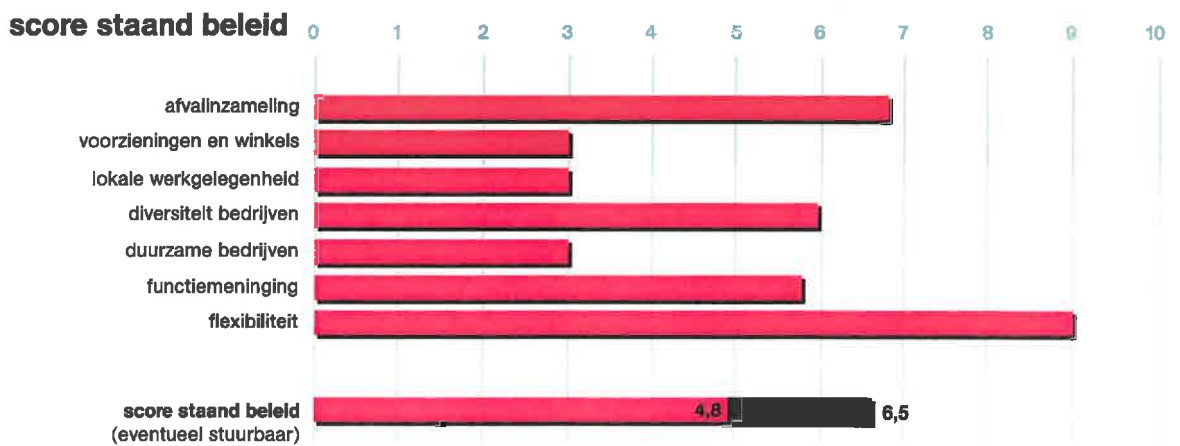
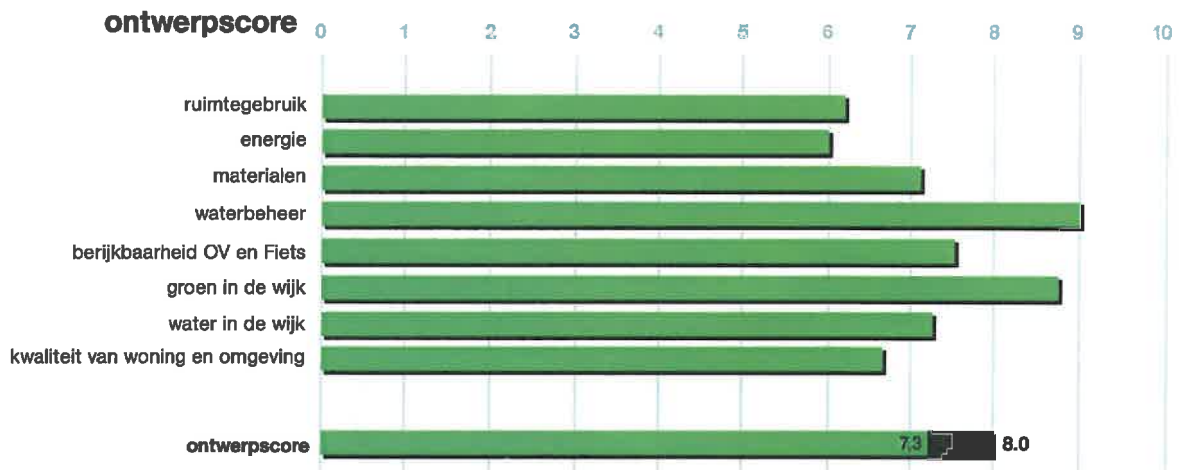
Er zal een keuze moeten worden gemaakt over de mate van programmatische flexibiliteit die voor de uitgeefbare bouwvelden wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Als de uitgeefbare bouwvelden een meervoudige functie krijgen zorgt dit voor een hoge score op het aspect 'flexibiliteit'. Daarnaast kan deze flexibiliteit het mogelijk maken dat wijkgerelateerde voorzieningen of kleinschalige bedrijvigheid zich toch in de wijk gaan huisvesten, waarmee de DPL score omhoog zal gaan.

Sturen in duurzaamheid door gemeente

De gemeente kan het meest sturen in de opzet/het ontwerp van het masterplan en het openbaar raamwerk. In het openbaar raamwerk zal Anna's Hoeve uit moeten stralen dat het een duurzame wijk is om de verschillende ontwikkelende partijen te stimuleren om voor duurzame oplossingen te kiezen.

De vraag is in hoeverre aan de bouwvelden zelf duurzaamheidseisen worden opgelegd. Deze eisen kunnen de flexibiliteit en vrijheid op het bouwveld inperken en kosten daarnaast ook geld. In plaats van het opleggen van een bepaalde duurzaamheidseis zou duurzaamheid op het bouwveld gestimuleerd kunnen worden; bijvoorbeeld door het geven van subsidies.

Ook kan gedacht worden aan het toelaten van bepaalde voorzieningen en bedrijvigheid in de wijk. De menging van deze functies met wonen zal de levendigheid en economische vitaliteit van de wijk vergroten en kan leiden tot een afname van de mobiliteit en een verhoging van de leefkwaliteit.





impressie Anna's Hoeve

Terugkoppeling uitgangspunten

600-650 woningen

Het masterplan voor Anna's Hoeve heeft een flexibele opzet waardoor het aantal te realiseren woningen niet vaststaat (338 tot 830 woningen). Het plan biedt ruimte aan 600 tot 650 woningen, eventueel met een maximum van 830. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: programma)

Duurzaam op alle facetten - DPL & GPR van minimaal 7,5

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het masterplan. Echter een DPL van 7,5 wordt niet gehaald. De beperking zit met name in de context (omgeving plangebied) en het staand beleid. Voor de aspecten die binnen de vrijheidsgraden van het ontwerp vallen is er wel een score van 7,5 te behalen (7,3 tot 8,0). (zie hoofdstuk: Duurzaamheid). GPR is in het masterplan niet meegenomen gezien dit op gebouwniveau speelt.

Groene karakteristiek en ruime opzet, parkstedelijk woonmilieu

De minimale ontsluitingsstructuur resulteert in veel ruimte voor groen dat goed aansluit op het omliggend landschap. Op de kleine schaal dragen de semi-openbare collectieve ruimtes, welke op de bouwvelden gerealiseerd moeten worden, bij aan het groene karakter. (zie hoofdstuk: Openbaar raamwerk)

Wijk met eigen identiteit

Het vele groen, de specifieke ontsluiting, de duurzame elementen en de flexibele bouwvelden met diverse architectuur geven de wijk een duidelijke eigen identiteit. (zie hoofdstukken: Openbaar raamwerk en Uitgeefbare bouwvelden en Duurzaamheid)

Ruimte voor CPO

Door het flexibele karakter en het werken met kleine ontwikkelingseenheden (bouwvelden) is het plan zeer toegankelijk voor CPO's. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragrafen: maximalisatie van differentiatie / bouwveld maat)

Minstens 1/3 'betaalbare koop / huur'

In het masterplan is vastgesteld dat per bouwvlek van ongeveer zes bouwvelden, minstens één bouwveld in de betaalbare categorie gerealiseerd moet worden. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: 1/3 betaalbaar)

Minimaal 40% grondgebonden

Wanneer de categorie 1/3 betaalbaar hoofdzakelijk gerealiseerd wordt in de grondgebonden typologie, wordt voor een belangrijk deel volstaan aan de 40% norm. Tevens is te verwachten dat op een redelijk aantal bouwvelden grondgebonden woningen ontwikkeld worden. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: 1/3 betaalbaar)

Diversiteit in vormen en hoogtes

De specifieke oriëntatie op de zon bepaalt de regels voor een divers bouwhoogte model. Het flexibele ontwikkelingmodel biedt bovendien veel vrijheid in vorm en architectuur. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: bouwhoogte en architectuur)

Flexibel en toekomstbestendig

Uitgangspunt van het masterplan is een robuuste en kwalitatieve hoofdstructuur waarbinnen bouwvelden zijn opgenomen met een zo groot mogelijke flexibiliteit. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: programma)

Financieel haalbaar

Door het hanteren van een vaste prijs per m2 is men onafhankelijk van het te bouwen programma. Met deze m2-prijs en het opgenomen uitgeefbaar gebied is het plan haalbaar. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: masterplan financieel)

Maximaal renderend

Indien gedurende de ontwikkelperiode de vraag groot blijkt te zijn kan de m2-prijs verhoogd worden. Hierdoor zal het plan beter renderen. (zie hoofdstuk: Uitgeefbare bouwvelden; paragraaf: masterplan financieel)



Postbus 25160
3001 HD Rotterdam
Aert van Nesstraat 45
3012 CA Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

Postbus 1102
9701 BC Groningen
Hoge der A 11
9712 AC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

Kamekestrasse 20-22
50672 Keulen
T +49 (0)221 168 262 34
F +49 (0)221 168 234 31
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de